

In het jaar tweeduizend zesentwintig.

10877/SC

Op #tweintig mei.

Voor JAN STOEL, notaris met standplaats te Merksplas.

-----ZIJN VERSCHENEN-----

Het **OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN MERKSPLAS**, afgekort **OCMW MERKSPLAS**, Markt 11, 2330 Merksplas, ondernemingsnummer 0212.198.485, vertegenwoordigd door:

- a) de heer WILRYCX Frank Florentina Jan, geboren te Turnhout op 25 april 1965, rijksregisternummer 65.04.25-169.86, wonende te 2330 Merksplas, Vondelweg 21, in zijn hoedanigheid van voorzitter van het OCMW Merksplas.
- b) de heer COUCKHUYT Dries Stefaan Kamiel, geboren te Izegem op 06 april 1966, rijksregisternummer 66.04.06-079.88, wonende te 2330 Merksplas, De Hees 13, in zijn hoedanigheid van algemeen directeur van het OCMW Merksplas.

Hierna genoemd "de verkoper".

1/ De heer ADAMS Steven, geboren te Turnhout op 04 juni 1987, rijksregisternummer 87.06-151.46, echtgenoot van mevrouw MEYVIS Inge, geboren te Turnhout op 01 december 1988, wonende te 2330 Merksplas, Steenweg op Beerse 126. Gehuwd onder het stelsel van de scheiding van goederen ingevolge huwelijkscontract verleden voor notaris Jan STOEL te Merksplas op 02 mei 2019, ongewijzigd tot op heden.

2/ De commanditaire vennootschap erkend als landbouwonderneming "ADAMS", opgericht als landbouwvennootschap bij onderhandse akte van 25 september 2009, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 16 oktober daarna, onder nummer 09146285, omgevormd naar een commanditaire vennootschap bij onderhandse akte van 31 december 2023, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 05 juni daarna, onder nummer 24085222. Vennootschap met maatschappelijke zetel te 2330 Merksplas, Steenweg Beerse 124, BTW BE0819.360.483, rechtspersonenregister Antwerpen afdeling Turnhout 0819.360.483.

Alhier vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten, door haar beide zaakvoerders, samen handelend, te weten:

- a) De heer ADAMS Steven, voornoemd.
- b) De heer ADAMS Rafaël Joannes Maria, geboren te Hoogstraten op 26 januari 1964, rijksregisternummer 64.01.26-087.96, wonende te 2330 Merksplas, Heiseneinde 105.

Hierna genoemd "de koper".

I. MACHTIGING TOT VERKOOP

Principiële beslissing tot verkoop van onderstaande landbouwgronden werd gegeven door de OCMW-raad van het OCMW Merksplas, in zitting van # en van welke raadsbeslissing een afschrift aan deze akte zal gehecht blijven.

Deze beslissing is definitief geworden ten gevolge van het verstrijken van de termijn toegestaan aan de voogdijoverheid van de Provincie Antwerpen om er de uitvoering van op te schorten of er de vernietiging van uit te spreken.

II. VERKOOP

De verkoper verklaart het hierna beschreven goed te verkopen tegen de prijs en tegen de lasten en voorwaarden die hierna be-

schreven zijn, aan de koper die verklaart te aanvaarden, en waarbij de koper verklaart aan te kopen als volgt:

- **ADAMS Steven**, de voornoemde koper sub 1/, voor zijn eigen vermogen: **DE BLOTE EIGENDOM**, hetzij voor een waarde van 55,72 % van de volle eigendom.

- **De vennootschap "ADAMS"**, de voornoemde koper sub 2/: **HET VRUCHTGEBRUIK VOOR EEN DUUR VAN DERTIG (30) JAAR**, ingaande vanaf heden, hetzij voor een waarde van 44,28 % van de volle eigendom
BESCHRIJVING VAN HET GOED

1/ GEMEENTE 2340 BEERSE - eerste afdeling

Een perceel landbouwgrond, ter streke "Dassenheide", kadastraal bekend volgens recente kadastrale legger sectie B, nummer 0013DP0000; 0013FP0000; 0015P0000, met een oppervlakte van drie hectare drieënzeventig are zevenenveertig centiare (3ha 73a 47ca).

2/ GEMEENTE 2340 BEERSE - eerste afdeling

Een perceel landbouwgrond, ter streke "Vogelzang", kadastraal bekend volgens recente kadastrale legger sectie A, nummer 0700P0000, met een oppervlakte van zesentwintig are tien centiare (26a 10ca).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Het OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN VAN MERKSPLAS, afgekort OCMW MERKSPLAS, is eigenares van voormelde goederen sinds onheuglijke tijden en voor meer dan dertig jaar geleden.

ALGEMENE VOORWAARDEN

1- **Hypothecaire toestand.** Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle hypotheken, voorrechten en schulden, alsook van om het even welke andere in- of overschrijvingen, waarmee het zou kunnen bezwaard zijn.

De verkoper verklaart hierbij dat het goed, behoudens hetgeen gemeld aan de notaris, niet het voorwerp uitmaakt van een hypothecaire volmacht, hypotheekbelofte of een onherroepelijke opdracht tot overdracht van de verkoopprijs en dat het goed sinds de tekoopstelling niet het voorwerp is geweest van een hypothecaire inschrijving of overschrijving, noch belast werd met zake-lijke rechten of vervreemd werd. Evenmin werd hem een deurwaardersexploot of dagvaarding betekend met betrekking tot het goed, noch werden bestuurlijke maatregelen opgelegd.

2- **Staat van het goed.** Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich #op heden bevindt.

3- **Zichtbare en verborgen gebreken.** Het goed wordt verkocht met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel voor wat betreft de grond als de ondergrond. De verkoper vrijwaart de koper voor verborgen gebreken die hij kent of behoort te kennen, maar waarvan hij de koper niet in kennis heeft gesteld. De verkoper verklaart hierbij niet op de hoogte te zijn van verborgen gebreken. Bovendien aanvaardt de koper het goed zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en aanvaardt hij de verkoper vrij te stellen deze te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende.

4- **Oppervlakte.** Er wordt geen waarborg gegeven van maat of oppervlakte. Elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan één/twintigste bedraagt, zal ten bate of ten schade komen

van de koper, zonder wijziging van de prijs. De grenzen van het goed zijn niet gewaarborgd.

5- **Erfdienstbaarheden.** Het goed wordt verkocht met alle erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. Het staat de koper vrij 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. De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed en geen kennis te hebben van dergelijke erfdienstbaarheden, **behoudens hetgeen hierna vermeld.**

6- **Gemene muren en afsluitingen.** Het goed wordt verkocht met alle eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen. De koper treedt hieromtrent in de rechten en verplichtingen van de verkoper. De verkoper verklaart niet op de hoogte te zijn van overeenkomsten en/of moeilijkheden omtrent gemene muren, hagen of andere afsluitingen.

7- **Eigendom en risico.** Het eigendomsrecht en het risico gaan over op de koper vanaf heden, waardoor de koper gesubrogeerd wordt in alle rechten en vorderingen van de verkoper betreffende het goed en de eventuele toebehoren.

8- **Genot en Gebruik.** De verkoper verklaart dat het verkochte goed verpacht is aan de echtgenoten Rafaël Joannes Maria ADAMS-WILLEMSE Kristine Joanna, samenwonend te 2330 Merksplas, Heisen-einde 105. De koper verklaart volledig ingelicht te zijn over de pachtvoorwaarden en van de verkoper alle gewenste inlichtingen te hebben bekomen.

De koper zal met ingang vanaf heden het genot hebben van het verkochte goed door het innen van de pachtgelden, en hij zal er het vrij gebruik van bekomen bij het eindigen van de rechten van de pachter, mits deze op zijn kosten geldig op te zeggen.

Reclameborden en publiciteitscontracten

De verkoper verklaart dat er zich op het bij deze verkochte goed **geen** reclameborden bevinden en dat het onroerend goed niet bezwaard is met een publiciteitscontract.

Jachtrecht

De verkoper verklaart dat hij geen jachtrecht heeft toegestaan op voormeld goed.

9- **Taksen - Belastingen.** De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het goed, *met uitzondering van de belasting op tweede verblijven*, worden door de koper gedragen vanaf heden. Hetzelfde geldt voor de vergoedingen die jaarlijks door de overheid worden gevorderd.

De verkoper verklaart het aandeel van de koper in de onroerende voorheffing voor het lopende jaar, hetzij # euro (€ #) te hebben ontvangen, waarover kwijting.

De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn met betrekking tot het goed.

10- **Overheidsvoorschriften.** De koper zal zich moeten gedragen naar alle overheidsbesluiten en reglementen, zonder enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen, of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen invoeren.

De verkoper verklaart dat er hem voor het goed geen onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

11- **Geschillen**. De verkoper verklaart dat er met betrekking tot het goed naar zijn weten momenteel geen rechtsvorderingen zijn ingesteld, noch rechtsgedingen hangende zijn.

12- **Conventionele overdrachtsbeperkingen**. De verkoper verklaart dat het goed niet belast is met een conventioneel recht van voorkeur/voorkooprecht, noch koopoptie, noch enig recht tot wederinkoop en het verder met geen vervreemdingsverbod is bezwaard, **behoudens hetgeen hierna vermeld onder "VOORKOOPRECHTEN"**.

13- **Kosten**. De kosten, rechten en erelonen van deze akte en de andere bijkomende kosten van de koop zijn ten laste van de koper. De kosten verbonden aan de leveringsplicht zijn ten laste van de verkoper.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1/ Uitweg

De verkoper verklaart dat goed sub 1/ uitweg heeft naar de Merksplasseweg langs de noordzijde van perceelnummer 0013DP0000 en dat goed sub 2/ uitweg heeft naar Vogelzang langs de zuidwestelijke zijde van perceelnummer 0700P0000, zoals deze uitwegen zich ter plaatse bevinden.

Erfdienstbaarheid van openbaar nut

Bij haar schrijven de dato 18 juli 2025 meldt **Fluxys** letterlijk wat volgt met betrekking het voormelde goed:

"... In antwoord op uw aanvraag delen wij u mee dat de aangeduide zone gelegen is boven een site van ondergrondse aardgasopslag. Deze ondergrondse stockagezone bevindt zich op een aanzienlijke diepte onder de aangeduide zone.

Onze installaties vallen onder de bepalingen van de wet van 18 juli 1975 en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Onze ondergrondse opslagsite valt onder de bepalingen van het koninklijk besluit van 28 september 2006, die Fluxys een vergunning toekent voor de exploitatie van deze ondergrondse site waar aardgas wordt opgeslagen.

Dit koninklijk besluit bepaalt dat binnen de veiligheids- en opslagzone geen andere werken dieper dan 100 meter onder de zeespiegel mogen uitgevoerd worden dan deze noodzakelijk voor de exploitatie en het onderhoud van de site.

De wettelijke erfdiensbaarheden, die u vindt als bijlage, zijn dus van toepassing.

De aanwezigheid van deze installaties en de wettelijke erfdiensbaarheid van openbaar nut die eraan verbonden is dienen in de akte vermeld te worden. ...

Erfdienstbaarheid op te nemen in de akte

Artikel 1

Een wettelijke erfdiensbaarheid van openbaar nut ten gunste van de gasinstallaties van Fluxys Belgium, Kunstlaan 31, 1040 Brussel bezwaart het/de bij deze akte verkochte perceel/percelen.

Artikel 2

A. Activiteiten die niet zijn toegelaten

Verticale boringen dieper dan 100 meter onder de zeespiegel zijn in de regel niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van Fluxys Belgium.

B. Wettelijke meldingsplicht

Elk werk/ontwerp dient **minstens vijftien (15) werkdagen vóór de start van de werken** aan Fluxys Belgium voorgelegd te worden om de te respecteren veiligheidsvoorschriften vóór en/of tijdens de uitvoering van de werken vast te leggen.

Deze procedure is verplicht voor de eigenaar / (erf)pachter / huurder / bouwheer / studiebureau / architect / aannemers en onderaannemers die de werken uitvoeren.

De melding gebeurt via de KLIP-website : <https://klip.vlaanderen.be>

Indien de bouwheer de werken, of een gedeelte van de werken laat uitvoeren door een derde, is hij verplicht om de onderhavige informatie en de veiligheidsvoorschriften aan de derde te bezorgen.

Artikel 3

Wordt de grond door een derde gebruikt, dan zal de grondeigenaar de gebruiker van de bovenvermelde bepalingen in kennis stellen.

In geval van overdracht of afstand van zakelijke rechten op de bezwaarde grond zal de eigenaar de bovenvermelde bepalingen in de authentieke akte moeten vermelden. De eigenaar dient, door tussenkomst van de instrumenterende notaris, een kopie van elke akte houdende afstand van het terrein te bezorgen aan Fluxys Belgium, Kunstlaan 31 te 1040 Brussel."

De koper erkent een kopie te hebben ontvangen van voormeld schrijven en wordt dienaangaande gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

RUIMTELIJKE ORDENING - STEDENBOUW

1. Met betrekking tot voormeld goed verklaart de verkoper en vermeldt de notaris dat dit goed **niet** kan beschouwd worden als een bouwgrond en dat bijgevolg:

*geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op de voorschreven grond te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

*hoegenaamd geen enkel bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op de grond waarop deze akte betrekking heeft, zolang de vereiste vergunning niet is verkregen.

2. De verkoper verklaart en de notaris vermeldt en informeert met toepassing van **artikel 5.2.1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel:

1° dat er voor het onroerend goed geen (stedenbouwkundige) **vergunning** of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt.

2° dat de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van het onroerend goed:

voor goed sub 1/

* deels agrarisch gebied en deels ontginningsgebied is volgens het origineel gewestplan Turnhout de dato 30 september

1977.

* deels gebied voor de winning van oppervlakedelfstoffen met nabestemming agrarisch gebied en deels nabestemming agrarisch gebied is volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de dato 08 april 2011 en met beschrijving "Oppervlakedelfstoffenzone "Klei van de Kempen"".

voor goed sub 2/

* agrarisch gebied is volgens het origineel gewestplan Turnhout de dato 30 september 1977.

* bouwvrij agrarisch gebied is volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de dato 08 april 2011 en met beschrijving "Oppervlakedelfstoffenzone "Klei van de Kempen"".

- 3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het maatregelenregister en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed **geen voorwerp** uitmaakt van een maatregel zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van gemelde Codex en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is, alsook dat het onroerend goed **geen voorwerp** uitmaakt van een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, en dat **geen procedure** voor het opleggen van een dergelijke maatregel nog hangende is.
- 4° dat er op het onroerend goed **geen voorkeurecht** rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van gemelde Codex of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
- 5° dat voor het onroerend goed **geen verkavelingsvergunning** of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.
- 6° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit**.
- 7° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als **watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

3. De gemeente Beerse meldt bij haar schrijven van 29 juli 2025, waarbij deze inlichtingen verstrekt over de stedenbouwkundige toestand in de ruimste zin van het woord en in het stedenbouwkundig uittreksel, in aanvulling van het voorgaande onder meer het volgende:

voor goed sub 1/

* dat voormeld perceel met nummer 0013FP0000 gelegen is binnen het zoneringsplan genaamd collectief geoptimaliseerd buitengebied.

voor goed sub 2/

* nihil.

4. De koper verklaart een stedenbouwkundig uittreksel ontvangen te hebben dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend, met name op 29 juli 2025, alsook een kopie van het schrijven van de gemeente Beerse van eenzelfde

datum, waarbij deze inlichtingen verstrekt over de stedenbouwkundige toestand in de ruimste zin van het woord.

5. De notaris wijst partijen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inhoudende de vergunningsplichtige handelingen.

6. De verkoper verklaart voor alle eventueel door hem opgerichte constructies de nodige bouwtoelatingen te hebben verkregen en dat deze werden opgericht conform de afgeleverde vergunning. De verkoper bevestigt **niet** op de hoogte te zijn van enige stedenbouwkundige overtreding omtrent het goed.

Door de notaris kan geen waarborg gegeven worden betreffende de bestaande constructies, en of deze al dan niet overeenkomstig al dan niet afgeleverde vergunningen zijn opgericht, noch omtrent de inplanting van de gebouwen en/of de afstand tot de perceelsgrenzen.

7. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

8. Aangezien de onderhandse overeenkomst tussen partijen, die deze authentieke akte voorafgaat, niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 5.2.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wijst de notaris partijen op:

a) artikel 6.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat de sanctie bij niet naleving van de informatieplicht, voorzien in de artikelen 5.2.1 tot en met 5.2.6 van deze Codex, vastlegt;
b) artikel 6.6.2 van zelfde Codex, dat de koper toelaat de verkoop door de Rechtbank te laten vernietigen wegens inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst.

De koper verklaart overeenkomstig het tweede lid van zelfde artikel 6.6.2 dergelijke vordering tot vernietiging niet meer te willen invoeren, daar hij thans in het bezit is van alle door de Codex opgelegde informatie. De koper verklaart uitdrukkelijk te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

VLAAMSE CODEX WONEN

Overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulterde 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 voormeld goed.

ERFGOED

De verkoper verklaart geen kennis te hebben dat het verkochte goed geïnventariseerd (*landschapsatlas, archeologische zones, bouwkundig erfgoed, landschappelijk erfgoed*) of (voorlopig) beschermd (*landschap, monument, stads- of dorpsgezicht of archeologische site*) is in het kader van het Onroerenderfgoeddecreet of onderworpen is aan enige andere beschermingsmaatregel.

BOSDECREET

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet van 13 juni 1990 wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (artikel 3 van het Bosdecreet). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

De verkoper verklaart dat voormeld goed **niet** valt onder de toepassing van het Bosdecreet.

De verkoper verklaart tevens dat er geen subsidie werd toegekend ingevolge het Besluit van de Vlaamse Regering de dato 31 oktober 2020 over de subsidiëring van bebossing.

BODEMDECREET

1. Partijen verklaren door de notaris ingelicht te zijn over de overdrachtsverplichtingen opgenomen in het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna: "Bodemdecreet").

De verkoper verklaart dat op voormeld goed **geen** risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

In een schrijven van de gemeente Beerse de dato 29 juli 2026 wordt bevestigd dat geen vergunning of melding bekend is in verband met dergelijke risico-inrichting. De koper bevestigt kennis genomen te hebben van de inhoud van dit schrijven.

2. De verkoper legt de bodemattesten voor die betrekking hebben op het hierbij verkochte goed en die werden afgeleverd door de OVAM op 24 juli 2025.

De inhoud van elk van deze bodemattesten luidt:

"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 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: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

3 Maatregelen opgelegd op van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

3. De comparanten verklaren dat de koper, in tegenstrijd met de bepalingen van artikel 101 van het Bodemdecreet, niet op de hoogte werd gebracht van de inhoud van deze bodemattesten voor het sluiten van de overeenkomst.

De koper verklaart evenwel dat hij voor de ondertekening van onderhavige notariële akte in het bezit is gesteld van het meest

recent afgeleverde bodemattest of van een bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest.

De koper bevestigt dat hij ervan op de hoogte is dat hij de nietigheid kan vorderen van een overdracht die plaatsvond in strijd met hoger vermelde bepalingen.

De koper verklaart echter uitdrukkelijk de vroeger afgesloten overeenkomst te bevestigen en onherroepelijk te verzaken aan alle nietigheidsvorderingen die hij met betrekking tot onderhavige verkoop zou kunnen instellen op grond van artikel 116 paragraaf 1 van het Bodemdecreet.

4. De verkoper verklaart met betrekking tot voormeld goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

5. Voor zover voorgaande verklaringen door de verkoper te goeder trouw werden afgelegd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

6. De notaris wijst de koper er op dat het voorgaande 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 XIII. - Het gebruik van uitgegraven bodems" van het Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

ASBEST

De verkoper verklaart dat zich op voormeld goed niet meer dan 20m² aan toegankelijke constructies bevinden die opgericht werden voor 2001. De verkoper verklaart te goeder trouw geen kennis te hebben van aanwezige asbest.

WATERPARAGRAAF

voor goed sub 1/

Uit consultatie van de ter beschikking zijnde overstromingskaarten (www.waterinfo.be/informatieplicht) blijkt dat voormeld goed:

- niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, behalve het perceel met nummer 0015P0000, dat **gedeeltelijk** gelegen is in overstromingsgevoelig gebied (pluviaal, door hevige neerslag).
- niet gelegen is in een door de overheid afgebakende risicozone voor overstroming.
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.
- niet gelegen is in een signaalgebied.
- niet gelegen is in een recent overstroomd gebied.

De grond heeft P(erceel)-score:

A: geen overstroming gemodelleerd, behalve het perceel met nummer 0015P0000, **D:** middelgrote kans op overstromingen.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: ONBEKEND

De verkoper verklaart dat voormeld goed bij zijn weten nooit overstroomd is.

voor goed sub 2/

Uit consultatie van de ter beschikking zijnde overstromingskaarten (www.waterinfo.be/informatieplicht) blijkt dat voormeld goed:

- niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied.
- niet gelegen is in een door de overheid afgebakende risicozone voor overstroming.
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.
- niet gelegen is in een signaalgebied.
- niet gelegen is in een recent overstroomd gebied.

De grond heeft P(erceel)-score: **A**: geen overstroming gemodelleerd.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: ONBEKEND

De verkoper verklaart dat voormeld goed bij zijn weten nooit overstroomd is.

VOORKOOPRECHTEN

Voorkooprecht pachter

ZIJN HIER TUSSENGEKOMEN: De heer **ADAMS Rafaël Joannes Maria**, voornoemd, en zijn echtgenote, mevrouw **WILLEMSE Kristine Joanna**, geboren te Beerse op 07 oktober 1964, rijksregisternummer 64.10.07-068.69, samenwonend te 2330 Merksplas, Heiseneinde 105. Gehuwd onder het wettelijk huwelijksvermogensstelsel bij ontstentenis van een huwelijkscontract, gewijzigd doch met behoud van stelsel zoals blijkt uit een akte verleden voor notaris Jan STOEL te Merksplas op 20 februari 2019, verder ongewijzigd tot op heden.

Hierna genoemd "**de pachters**".

Die verklaren te zijn ingelicht omtrent hun rechten met betrekking tot voormeld goed. Zij komen uitdrukkelijk en onherroepelijk met de andere partijen overeen:

1) **afstand te doen** van hun voorkooprecht.

2) te **verzaken** aan de rechten waarover zij beschikken overeenkomstig de pachtovereenkomst op voormeld goed en zij stellen het goed bijgevolg ter beschikking van de eigenaar vanaf heden

De pachters verklaren bovendien geen werken te hebben uitgevoerd, noch gebouwen op goederen te hebben opgericht die aanleiding zouden kunnen geven tot een vergoeding. Voor zover als nodig, verzaken zij hieraan.

De pachters bevestigen geen recht te hebben op een vergoeding in hoofde van de beschreven pachtovereenkomst. Voor zover als nodig, verzaken zij hieraan.

Wettelijke en decretale voorkooprechten

Voormeld **perceel met nummer 0013FP0000 van goed sub 1/**, goed is gelegen in een zone met voorkooprecht **voor de naamloze vennootschap "De Vlaamse Waterweg"**.

Gezien voormeld perceelnummer een ruimtelijk geheel vormt met de overige perceelnummers opgenomen onder goed sub 1/, dat zij niet wensen op te splitsen, is het voorkooprecht van toepassing op het (ruimtelijk) geheel.

Het voorkooprecht werd door de notaris op 20 maart 2026 aangeboden aan de Vlaamse Grondenbank. Op # werd door de Vlaamse Gron-

denbank meegedeeld dat zij haar recht van voorkoop niet wenst uit te oefenen.

PRIJS

De verkoop/aankoop is gedaan en aanvaard voor en mits de prijs van **DRIEHONDERDNEGENENDERTIGDUIZEND EURO (€ 339.000,00)**, **ofte-
wel:**

- voor goed sub 1/: **DRIEHONDERDZEVENTIENDUIZEND EURO (€ 317.000,00)**

- voor goed sub 2/: **TWEEËNTWINTIGDUIZEND EURO (€ 22.000,00)**.

WELKE SOM WORDT OPGESPLITST ALS VOLGT:

- 44,28 procent voor het vruchtgebruik, hetzij honderdvijftigduizend honderd en vijf euro vierentachtig cent (€ 150.105,84), verschuldigd door "ADAMS" CommVLO.

- 55,72 procent voor de blote eigendom, hetzij honderdachtentachtigduizend achthonderd vierennegentig euro zestien cent (€ 188.894,16), verschuldigd door ADAMS Steven.

De verkoper erkent van de koper op heden gemelde prijs ontvangen te hebben als volgt:

▪ van ADAMS Steven, koper sub 1, een bedrag van honderdachtentachtigduizend achthonderd vierennegentig euro zestien cent (€ 188.894,16).

▪ van "ADAMS" CommVLO, koper sub 2, een bedrag van honderdvijftigduizend honderd en vijf euro vierentachtig cent (€ 150.105,84)

Waarvan kwijting.

WIJZE VAN BETALING

Gemelde koopsom alsook de kosten van onderhavige akte werden voldaan als volgt:

- Het aandeel van het vruchtgebruik ten bedrage van # euro (€ #) door ADAMS Steven, koper sub 1, door middel van overschrijving van rekening met nummer # op naam van #.

- Het aandeel van de blote eigendom ten bedrage van # euro (€ #) door "ADAMS" CommVLO, koper sub 2, door middel van overschrijving van rekening met nummer # op naam van #.

III. OVEREENKOMSTEN TUSSEN PARTIJEN

1/ Het vruchtgebruik wordt aangekocht door de commanditaire vennootschap erkend als landbouwonderneming "ADAMS", voor een periode van dertig (30) jaar, ingaande vanaf heden. Bij het verstrijken van voormelde periode zal de blote eigenaar de volle eigendom verwerven van het aangekochte onroerend goed.

#Het faillissement of de ontbinding (uitgezonderd bij fusie of splitsing) van de vruchtgebruiker-rechtspersoon leidt tot de (vervroegde) beëindiging van dit vruchtgebruik.

2/ Bij de aanvang van het vruchtgebruik maken de vruchtgebruiker en de blote eigenaar een beschrijving op van het bezwaarde goed. Bij gebreke van akkoord wordt de beschrijving opgesteld door een deskundige die zij gezamenlijk aanstellen of, bij gebreke van akkoord, laten aanstellen door de rechtbank.

Zolang de beschrijving niet is opgemaakt, heeft de blote eigenaar recht op de vruchten en kan hij de afgifte van het bezwaarde goed aan de vruchtgebruiker opschorten.

Indien bij aanvang van het vruchtgebruik geen beschrijving is opgemaakt, wordt de vruchtgebruiker vermoed, behoudens tegenbe-

wijs, het goed in goede staat van onderhoud en zonder enig gebrek te hebben ontvangen.

De vruchtgebruiker en de blote eigenaar verklaren niettemin op heden reeds het recht op de vruchten toe te laten komen aan de vruchtgebruiker en afgifte te doen van het goed aan de vruchtgebruiker.

3/ Gedurende de periode van het vruchtgebruik heeft de vruchtgebruiker het gebruik en genot van het goed, zoals een voorzichtig en redelijk persoon en in overeenstemming met de bestemming van het goed, en dit onder de verplichting om het goed bij het einde van zijn recht terug te geven.

Indien de vruchtgebruiker het goed niet zelf gebruikt, zal hij rekening dienen te houden met de bepalingen van artikel 3.145 van het Burgerlijk Wetboek.

Wanneer het vruchtgebruik ten einde komt, duurt het gebruiksrecht dat onder bezwarende titel werd toegestaan door de vruchtgebruiker alleen (zonder tussenkomst van de blote eigenaar), nog door voor zijn resterende duurtijd, maar slechts voor ten hoogste drie jaar, waarna het van rechtswege ten einde komt.

Een gebruiksrecht dat kosteloos werd toegestaan, komt van rechtswege ten einde bij het einde van het vruchtgebruik.

#EVENTUEEL# De vruchtgebruiker mag de bestemming van het goed niet wijzigen.

4/ De blote eigenaar heeft het recht om eenmaal per jaar het goed te bezichtigen. Hiertoe dient de blote eigenaar de vruchtgebruiker minimaal twee weken vooraf te verwittigen bij schriftelijke kennisgeving.

5/ De vruchtgebruiker is verplicht het goed in volle eigendom te verzekeren voor de gebruikelijke risico's (minimaal tegen brand), en hiervoor de premies te betalen. De vruchtgebruiker moet het bewijs van de verzekeringspolis aan de blote eigenaar voorleggen op diens eerste verzoek. Indien de vruchtgebruiker niet aan deze verplichtingen voldoet, mag de blote eigenaar zelf een verzekering nemen en is de vruchtgebruiker verplicht hem de kosten daarvan onmiddellijk te vergoeden.

6/ De vruchtgebruiker is ertoe gehouden om onderhoudsherstellingen ten aanzien van het goed te verrichten die, op korte of lange termijn, nodig zijn om de waarde van het goed te vrijwaren, onder voorbehoud van normale slijtage, ouderdom of overmacht.

7/ De blote eigenaar moet de grove herstellingen uitvoeren na overleg met de vruchtgebruiker. Deze laatste kan hiervoor geen aanspraak maken op een gebruiksvergoeding.

Grove herstellingen zijn herstellingen die betrekking hebben op de structuur van het goed of van zijn inherente bestanddelen of waarvan de kosten manifest de vruchten van het goed te boven gaan.

In afwijking op het voorgaande, is de blote eigenaar noch gehouden tot de grove herstellingen die betrekking hebben op de bouwwerken en beplantingen die de vruchtgebruiker zelf heeft aangebracht, noch tot de herstellingen die uitsluitend aan de vruchtgebruiker te wijten zijn.

De blote eigenaar die de grove herstellingen uitvoert, kan van de vruchtgebruiker eisen dat hij proportioneel bijdraagt in de

kosten van deze herstellingen. Deze bijdrage wordt bepaald in verhouding tot de waarde van het vruchtgebruik tegenover de waarde van de volle eigendom, berekend overeenkomstig artikel 4.64 van het Burgerlijk Wetboek.

8/ De vruchtgebruiker is gehouden alle periodieke lasten van het goed te dragen die verband houden met het gebruik en genot ervan. De blote eigenaar staat in voor de buitengewone lasten van het goed, zelfs indien ze periodiek moeten worden betaald. Heeft de vruchtgebruiker zelf bouwwerken of beplantingen aangebracht, dan moet hij hiervoor tijdens de duur van het vruchtgebruik zowel de gewone als de buitengewone lasten dragen.

9/ De vruchtgebruiker heeft het recht aan het goed veranderingen aan te brengen en bouwwerken en beplantingen uit te voeren, maar op zijn kosten. Deze veranderingen, bouwwerken en beplantingen blijven gedurende de duur van het vruchtgebruik eigendom van de vruchtgebruiker.

De blote eigenaar moet de vruchtgebruiker, op grond van de ongerechtvaardigde verrijking, vergoeden voor de bouwwerken en beplantingen die hij binnen de grenzen van zijn recht heeft uitgevoerd, zonder daartoe verplicht te zijn en met de toestemming van de blote eigenaar. Tot de betaling van de vergoeding heeft de vruchtgebruiker een retentierecht op die bouwwerken en beplantingen. De blote eigenaar wordt eigenaar van die bouwwerken en beplantingen en kan de verwijdering ervan niet vragen. De vruchtgebruiker kan die bouwwerken en beplantingen echter verwijderen tijdens de duur van zijn recht.

In alle andere gevallen verkrijgt de blote eigenaar aan het einde van het recht, zonder vergoeding, de eigendom van de bouwwerken en beplantingen.

Indien een vergoeding verschuldigd is, zal het bedrag van deze vergoeding, behoudens onderling akkoord, worden vastgesteld door twee deskundigen zoals hierna bepaald.

Elke partij stelt haar deskundige aan binnen de drie maanden na het beëindigen van het vruchtgebruik. De deskundigen beschikken over een termijn van twee maanden om de waarde te bepalen, waarbij zij geen rekening mogen houden met de specifieke ligging van het eigendom, noch in positieve, noch in negatieve zin, doch slechts met de andere waardebepalende elementen zoals ouderdom, staat van onderhoud, en dergelijke. Indien de deskundigen geen akkoord kunnen bereiken over de waarde van de vermeerderingen/verbeteringen, zullen zij zelf een derde deskundige benoemen. Zijn zij het niet eens over de aan te duiden deskundige, dan zal deze worden aangeduid door de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg van de ligging van het goed, op verzoek van de meest gereede partij. De beslissing van de derde deskundige zal bindend zijn voor de partijen. Elke partij betaalt de honoraria van de deskundige die zij heeft aangeduid. Elke partij draagt de helft van de honoraria van de derde deskundige.

Behoudens andersluidend onderling akkoord zal de vergoeding betaald worden uiterlijk binnen de vier maanden nadat de vergoeding door de deskundige(n) werd vastgesteld.

10/ De vruchtgebruiker en de blote eigenaar verklaren dat artikel 3.161 van het Burgerlijk Wetboek aangaande de omzetting niet van

toepassing is op dit conventioneel vruchtgebruik.

#mogelijke aanvulling#De vruchtgebruiker en de blote eigenaar komen overeen dat zij hun respectievelijke rechten niet kunnen overdragen of bezwaren met een hypotheek, tenzij met wederzijds akkoord.

11/De waarde van het vruchtgebruik wordt door de partijen conventioneel bepaald op honderdvijftigduizend honderd en vijf euro vierentachtig cent (€ 150.105,84), hetzij vierenveertig komma achtentwintig procent (44,28 %) van de waarde van de volle eigendom. De waarde van de blote eigendom is dus per saldo gelijk aan honderdachtentachtigduizend achthonderd vierennegentig euro zestien cent (€ 188.894,16), hetzij vijftien komma tweeënzeventig procent (55,72 %) van de waarde van de volle eigendom, zoals tevens blijkt uit het verslag opgemaakt door SBB op 09 april 2026.

De comparanten verklaren dat ieder der kopers zijn/haar aandeel in de koopprijs en kosten heeft betaald, in voormelde verhouding en zoals hiervoor vermeld. #Ook de toekomstige betalingen zullen in deze verhouding gebeuren.

IV. SLOT VAN DE AKTE

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen naar aanleiding van de overschrijving van deze akte.

#TEGENSTRIJDIG BELANG

ADAMS Steven en ADAMS Rafaël, beiden voornoemd, verklaren dat de notaris, gezien het bestaan van een strijdig belang tussen de vennootschap en ADAMS Steven, hun aandacht heeft gevestigd op de dwingende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

FISCALE VERKLARINGEN

MEERWAARDEBELASTING

De verkoper erkent dat zijn aandacht werd gevestigd op de bepalingen van de artikelen 90 en volgende WIB92 inzake de belasting op de meerwaarde van onroerende goederen.

REGISTRATIEBELASTING

PRIJSBEWIMPELING - TEKORTSCHATTING

De notaris heeft partijen gewezen op de inhoud van de artikelen 3.4.7.0.6 en 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit (VCF).

VERLAAGD TARIEF (onbebouwd landgoed)

#De koper vraagt om toepassing van het verlaagde tarief van 10% van artikel 2.9.4.2.15. VCF en verklaart dat de voorwaarden vervuld zijn, te weten: de aankoop van een **onbebouwd onroerend goed** dat stedenbouwkundig uitsluitend en volledig is bestemd voor landbouw of dat uitsluitend en volledig ligt in de categorie gebiedsaanduiding landbouw of een subcategorie van de gebiedsaanduiding landbouw.

VERLAAGD TARIEF (onbebouwd onroerend goed met natuurbeheerplan type 2 of 3)

De koper verklaart geen aanspraak te kunnen maken op het verlaagd tarief van artikel 2.9.4.2.15. VCF.

TERUGGAVE VERLAAGD TARIEF

De verkoper verklaart geen aanspraak te kunnen maken op de teruggave conform artikel 3.6.0.0.6, §2/1 VCF van de registratie-

belasting geheven boven het verlaagd tarief van artikel 2.9.4.2.11, §1 VCF.

TERUGGAVE BIJ WEDERVERKOOP

De verkoper verklaart geen aanspraak te kunnen maken op de teruggave van artikel 3.6.0.0.6. §2 VCF.

VOLMACHT

Partijen geven hierbij volmacht aan de notaris om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. VCF.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht op geschriften bedraagt honderd euro.

GEDEELTELIJKE VOORLEZING

De comparanten erkennen het ontwerp van deze akte ontvangen te hebben op 13 april 2026 en deze kennisgeving als tijdig te beschouwen in de zin van artikel 12 van de wet op het notarisambt. Nadat zij door de notaris werden geïnformeerd over het feit dat zij een integrale voorlezing kunnen vragen, hebben zij de notaris hiervan ontslagen en hem verzocht de akte slechts gedeeltematig voor te lezen. De akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen voorgeschreven door artikel 12 van de wet op het notarisambt en werd door de notaris ten behoeve van de comparanten volledig en omstandig toegelicht. De comparanten werden volledig geïnformeerd omtrent de rechten en plichten die voortvloeien uit de gestelde rechtshandelingen.

SLOTBEPALINGEN

- De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad geven.

De comparanten bevestigen dat de notaris op voldoende wijze hun aandacht heeft gevestigd op de tegenstrijdige belangen en onevenwichtige bedingen, opgenomen in deze akte en de gevolgen ervan, evenals hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft gegeven.

- Voor zoveel als nodig vormen de akten waarnaar in deze akte verwezen wordt, samen met onderhavige akte één geheel om samen als authentieke akte te gelden.

- *Premies en uitkeringen:*

*De koper verklaart op de hoogte te zijn van het bestaan van verschillende premies bij de aankoop van een woning. Voor bijkomende informatie wordt verwezen naar onder meer:

www.premiezoeker.be

www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/subsidi databank

www.energiesparen.be

www.verzekeringgewaARBorgdWonen.be

De koper erkent te weten dat hij, indien hij meent daarop aanspraak te kunnen maken, zich met de bevoegde diensten daaromtrent in verbinding dient te stellen.

*Partijen verklaren op de hoogte te zijn dat de huidige overeenkomst een impact kan hebben op de toekenning of het behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies en dit voor beide partijen. Partijen erkennen het belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde instanties.

VERKLARING ERELOON

De koper verklaart dat het bij huidige akte aangekochte goed NIET beschouwd kan worden als enige eigen woning, zoals bepaald in de bijlage bij het koninklijk besluit van 16 december 1950 houdende het tarief van de honoraria der notarissen.

BEVESTIGING IDENTITEIT - WOONSTKEUZE - BEKWAAMHEID

- De notaris bevestigt dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de comparanten hem werd aange-toond door voorlegging van hun identiteitskaart.

- Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, waarmerkt de notaris op zicht van het rijksregister van de natuurlijke personen, de identiteitskaart en/of het trouwboekje dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de comparanten overeenkomen met de vermeldingen in onderhavige stukken.

- Voor de uitvoering van deze akte en haar gevolgen kiezen de partijen woonst in hun respectievelijke woonplaats en/of zetel.

- De comparanten verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn (zij hebben geen bijstand nodig van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator) en niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijke reorganisatie aangevraagd te hebben en verder niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling.

AFSCHRIJF AKTE

De notaris wijst de comparanten op het bestaan de Notariële Aktebank (NABAN). Deze digitale aktebank is toegankelijk via de websites www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten, www.naban.be of via uw digitale kluis op www.izimi.be. Elke onmiddellijk belanghebbende persoon kan met zijn elektronische identiteitskaart of met de app itsme het afschrift van zijn notariële akte(n) raadplegen.

Een afschrift van deze akte kan steeds opgevraagd worden via mijnakte@notariaatmerksplas.be.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Merksplas op datum als voormeld.

Na gedeeltelijke voorlezing en volledige toelichting van de akte, ondertekenden de comparanten, tegenwoordig of vertegenwoordigd als gezegd, met mij, notaris.