

Heden, #tweeduizend eenentwintig.

Voor mij, **Elisabeth LOMMEE**, notaris met standplaats te Zedelgem, die haar ambt uitoefent in de BV 'LOMMEE & DAEMS, GEASSOCIEERD NOTARISSEN', met zetel te 8210 Zedelgem, Torhoutsesteenweg 80, #minuuthouder, en#met tussenkomst van #, notaris met standplaats te #,

ZIJN VERSCHENEN:

1. De gemeente "**Zedelgem**", rechtspersoon naar publiek recht, met zetel te 8210 Zedelgem, Pater A. Vynckelein 1, met ondernemingsnummer 0207.531.302, hier vertegenwoordigd door

#OFWEL

1. haar burgemeester, mevrouw VERMEULEN Annick Margriet, wonende te 8210 Zedelgem (Veldegem), Lanestraat 30, lid van de gemeenteraad, handelend ingevolge schriftelijke delegatie van de voorzitter van de gemeenteraad;

2. haar algemeen directeur, mevrouw VERMEIRE Sabine Simonne Yvette, wonende te 8300 Knokke-Heist, Zonnebloemstraat 45;

Handelend ingevolge de beslissing van de gemeenteraad van Zedelgem van # 2021, waarvan een rechtsgeldig elektronisch ondertekend exemplaar aan deze akte wordt gehecht.

#OFWEL

1) de voorzitter van de gemeenteraad, mevrouw VERMEULEN Charlotte, wonende te #, en 2) de algemeen directeur, mevrouw VERMEIRE Sabine Simonne Yvette, wonende te 8300 Knokke-Heist, Zonnebloemstraat 45, beiden optredend ingevolge de beslissing tot verkoop van de gemeenteraad van Zedelgem gehouden op # 2021, waarvan een rechtsgeldig elektronisch exemplaar wordt gehecht aan deze akte.

De beslissing werd kenbaar gemaakt zoals voorgeschreven door artikel 330 van het decreet lokaal bestuur, en binnen de termijn van dertig dagen na kennisgeving werd er geen bericht tot vernietiging ontvangen door de gemeente.

Daarnaast verschijnt mede, de financieel directeur, #, wonende te #, met het oog op het in ontvangst nemen van de prijs en het verlenen van de kwijting.

Hierna genoemd "**de verkoper(s)**".

2. #

Hierna genoemd "**de koper(s)**".

De koper, tegenwoordig of vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart uitdrukkelijk de hierna vermelde aankoop te aanvaarden, #in eigen naam en voor eigen rekening.

De verkoper(s) en de koper(s) worden hierna ook genoemd "de partijen".

Bekwaamheid van partijen.

Alle partijen, voornoemd of hierna tussenkomend, verklaren op uitdrukkelijke vraag van de instrumenterende notaris, volledig bevoegd en

bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen, niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen, en dus:

- geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator
- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren
- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling.

Toelichting – voorlezing.

De volledige akte en eventueel aangehechte stukken zullen door de notaris worden toegelicht en het staat de partijen steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De partijen erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat hun voormelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De notaris deelt de partijen vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen daarom verzoekt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld.

Partijen verklaren geen integrale voorlezing van de akte te wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte, zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Voorwerp van de akte.

Vervolgens hebben de partijen mij, notaris, gevraagd authenticiteit te verlenen aan de verkoopovereenkomst die rechtstreeks tussen hen werd gesloten, met dien verstande dat bij afwijkende bepalingen met de initiële overeenkomst, de bepalingen in onderhavige akte zullen primeren, terwijl de verkoopovereenkomst voor het overige partijen onverminderd blijft verbinden.

De verkoper verklaart te verkopen, af te staan en over te dragen aan de koper, die verklaart de koop in volle en onbezwaarde eigendom aan te nemen, het hierna beschreven onroerend goed.

BESCHRIJVING VAN HET VERKOCHTE GOED
--

Gemeente ZEDELGEM - eerste afdeling

Het perceel bouwgrond, gelegen te 8210 Zedelgem, in het Noord-Oosten uitgevend op het Kerkplein en in het Zuid-Westen uitgevend op de Burgemeester Joseph Lievensstraat.

Volgens het uittreksel uit de kadastrale legger, afgeleverd op 12 januari laatstleden, is voormeld onroerend goed gekend op het kadaster als een bouwgrond met tuin, gelegen in de eerste afdeling, Sectie C, deel van de nummers 403B2 P0001 en 400D2 P0000, voor een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van 19a 96ca.

Meting-plan

Voormeld onroerend goed werd opgemeten onder lot 1 (in groene kleur afgebeeld) op het metingsplan opgemaakt door Rik Pollet, landmeter te Loppem op datum van 19 december 2019.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van

afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer **31040/10436**. Volgens verklaring van de partijen werd het sedertdien niet gewijzigd. Een exemplaar van het plan wordt door partijen en de notaris 'ne varietur' getekend en aan deze akte gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het kantoor rechtszekerheid aangeboden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3^e lid, 2^o Wetboek Registratierechten en van artikel 1, 4^e lid Hypotheekwet.

Ingevolge **voorafgaandelijke identificatie** werd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie volgend perceelnummer gereserveerd voor het bij deze akte verkochte goed: **C 987 A P0000**, met een oppervlakte van negentien are zesennegentig centiare (19a 96ca).

De verkoper verklaart dat de koper vóór het sluiten van deze akte een kopie mocht ontvangen van het metingsplan, hetgeen de koper uitdrukkelijk erkent.

Het voornoemd metingsplan is bindend voor alle partijen. Alle betwistingen die zouden kunnen ontstaan betreffende de grenzen van voorschreven goed of om andere redenen zullen door de landmeter die het plan heeft opgemaakt scheidsrechterlijk worden beslecht. Zijn uitspraak zal beslissend zijn en aldus niet vatbaar voor beroep.

Bewijs van eigendom

Voormeld goed behoort toe aan de Gemeente Zedelgem om er onder grotere oppervlakte eigenaar van te zijn als volgt:

- deels, met name het perceel 400D2, om het te hebben aangekocht van de heer Casier-Vanneste Achiël, ingevolge akte verleden voor Dirk Van Buylaere, commissaris bij het aankoopcomité te Brugge op 30 juli 1999, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 18 augustus 1999, boek # nummer #;

- deels, met name het perceel 403B2 (toen nog deel van nummer 403a2), om het te hebben aangekocht van de consoorten CASIER 1) Rosa Maria Cyrilla, 2) Lena Julia Gerarda, 3) Jan Maurits Jozef, 4) Anna Maria Jeroom, 5) Hilda Rosa Richard en 6) Piet Jozef Lena, blijkens akte verleden voor notaris Paul Lommée te Zedelgem en notaris Pieter Van Hoestenbergh te Jabbeke op 15 januari 2010, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge onder formaliteit 61-T-12/02/2010-01985.

De koper verklaart zich met bovenstaande eigendomsoorsprong te vergenoegen en van de verkoper geen andere titel te kunnen eisen dan een uitgifte van de tegenwoordige akte.

A. ALGEMENE VOORWAARDEN

De partijen verklaren dat deze verkoop onderworpen is aan de volgende lasten en voorwaarden:

1) Verkoop voor vrij en onbelast

Het goed wordt verkocht met alle vrijwaring als naar recht en voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, bezwarende in- of overschrijvingen, voorrechten, hypotheken, ontbindende rechtsvorderingen en andere belemmeringen hoegenaamd, in het voordeel van derden.

De verkoper verklaart dat hij met betrekking tot het hier verkochte

goed geen enkel document heeft getekend binnen de twee maanden voor het verlijden van deze akte, van hypotheekvestiging of volmacht tot hypotheekeren.

De verkoper verklaart tevens dat er geen pandrechten of eigendomsvoorbeholden werden geregistreerd ten voordele van schuldeisers, leveranciers van roerende goederen, dewelke geïncorporeerd werden in het verkochte onroerend goed, of onroerend door bestemming zijn geworden.

2) Oppervlakte

De hierboven vermelde oppervlakte in de beschrijving van het goed is niet gewaarborgd. Elk verschil met de werkelijke oppervlakte, zelfs indien dit meer is dan één/twintigste, zal ten bate of ten laste zijn van de koper, zonder aanleiding te kunnen geven tot wijziging van de prijs, vordering tot vergoeding, of tot ontbinding van deze overeenkomst. De kadastrale gegevens dienen slechts als eenvoudige inlichtingen en de koper kan zich niet beroepen op enige onjuistheid of vergetelheid van gezegde aanduidingen.

3) Genot – vrij gebruik

De koper is vanaf heden eigenaar van het verkochte goed.

De verkoper verklaart dat het goed vrij is van elk gebruik en elke bezetting en volledig is vrijgemaakt.

De koper heeft het genot van het verkochte goed door de vrije beschikking en de werkelijke inbezitneming vanaf heden.

4) Belastingen

Alle bijdragen en belastingen waaraan het verkochte goed kan en zal kunnen onderworpen zijn, vallen ten laste van de koper vanaf heden.

De koper zal alle belastingen, taksen en lasten die met betrekking tot het verkochte goed voor het lopende jaar geheven worden, betalen in verhouding tot de nog te lopen tijd vanaf de ingenottreding.

Alle eventuele persoonsgebonden belastingen, zoals belasting op leegstaand of verwaarlozing, taksen op tweede verblijf of belasting op onbebouwde percelen, zijn evenwel slechts ten laste van de koper vanaf het eerstvolgende heffingsjaar na heden.

Eventuele verhaalbelastingen voor alle reeds uitgevoerde infrastructuurwerken blijven uitsluitend ten laste van de verkoper, zelfs zo deze gevorderd worden na vandaag.

De verkoper erkent heden het aandeel van de koper in de onroerende voorheffing van het lopend jaar te hebben ontvangen, waarvan kwijting.

5) Staat – gebreken

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt op heden.

De koper verklaart het grondig bezocht te hebben en de nodige inlichtingen genomen en verkregen te hebben met betrekking tot zijn ligging, staat en bestemming.

De verkoper is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken die de koper zelf heeft kunnen vaststellen.

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

had. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van verborgen gebreken.

6) Erfdienstbaarheden - gemeenheden

Het verkochte goed gaat op de koper over met zijn erfdienstbaarheden van alle aard ook al zijn ze niet bekend. De koper zal genieten van de actieve erfdienstbaarheden en zal de passieve dulden; dit geldt zowel voor de zichtbare en de niet-zichtbare als voor de voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden; hij zal zich op de ene kunnen beroepen en zich tegen de andere verzetten op zijn kosten, risico en gevaar, zonder tussenkomst van de verkoper en zonder verhaal tegen deze laatste, die daaromtrent tot geen vrijwaring is gehouden.

Deze clausule kan niemand meer rechten geven dan hij reeds bezit, hetzij krachtens regelmatige en niet-verjaarde titels, hetzij krachtens de wet.

De verkoper verklaart zelf geen kennis te hebben van lasten of erfdienstbaarheden die het goed bezwaren, noch zelf lasten of erfdienstbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan, tenzij deze hierna vermeld onder de 'Bijzondere voorwaarden'.

Het goed wordt overgedragen met alle eventuele verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen, gemene muren, hagen of andere afsluitingen met de aanpalende eigendommen.

De koper werd in het bijzonder gewezen op de aanwezigheid van de bovengrondse elektriciteitscabine. Hij wordt gesteld in alle rechten en verplichtingen dienaangaande, en zal er verder zijn eigen zaak van maken.

7) Kosten

Boven de koopprijs zal de koper betalen : de kosten, rechten, erelonen en B.T.W., welke deze notariële akte opvorderbaar maakt, en deze eruit volgende.

Worden tevens ten laste van de koper gelegd: de kosten van de vastgoedmakelaar en publiciteit, waaronder het commissieloon van de makelaar (last pro fisco bepaald op # euro).

Volgende kosten verbonden aan de leveringsplicht (artikel 1608 Burgerlijk Wetboek) en informatieverplichting, blijven evenwel ten laste van de verkoper:

- bodemattest;
- stedenbouwkundige inlichtingen;
- kadastrale stukken;
- handlichtingen;
- kopie van de eigendomstitel.

B. BIJZONDERE VOORWAARDEN - ERFDIENSTBAARHEDEN

1) Bijzondere voorwaarden uit de eigendomstitel.

Alle rechten en verplichtingen uit vorige eigendomstitels voortvloeiend, gaan vanaf de eigendomsoverdracht op de koper over, althans voor zover de naleving daarvan nog kan geëist worden en dit zowel door als jegens de koper.

De koper wordt erop gewezen dat in de eigendomstitel van verkoper verleden voor notaris Paul Lommée te Zedelgem op 15 januari 2010, de

volgende bepalingen zijn opgenomen, die hierna letterlijk worden weergegeven:

"In voormelde akte aankoop verleden voor notaris Jacques Dousselaere op 2 oktober 1953 komt letterlijk het volgende voor:

'Erfdienstbaarheden.

1. De natuurlijke en huishoudelijke waters van de eigendommen onder loten twee en drie, aangekocht door de heren Casier en Vansteelant worden afgeleid naar de beek liggende te zuiden van het goed onder lot een, verkocht aan de heer Coudenys, te weten, van lot drie over lot twee en vandaar over lot één midden door de eigendommen.

2. Het goed onder lot twee verkocht aan de heer Casier, zal onvergeld water mogen trekken uit de boorput liggende op lot drie, verkocht aan de heer Vansteelant, dit bij middel van loden darmen, mits af te dragen de helft in de kosten van onderhoud en kuisen van deze put.

Dit alles ten titel van erfdienstbaarheid.

Nochtans bijaldien de openbare riolering wordt aangelegd in de straat gelegen ten oosten van de verkochte eigendommen, zal de koper van lot twee vermogen de afvoer der waters van lot drie over zijn erf te dempen, in welk geval de koper van lot drie op zijn beurt zal vermogen vanaf de dag van het dempen van gemelde waterafvoer der koper van lot twee, aan deze laatste ter verbieden water te trekken uit de boorput, liggende op lot drie.

Het dempen van de waterafvoer van lot drie door de koper van lot twee, zal medebrengen het verbod voor lot twee nog water af te leiden van zijn erf over lot één naar de beek.

De koper verklaart hiervan kennis genomen te hebben en wordt dienaangaande gesteld in alle rechten en plichten van de vorige eigenaar.

2. Volgens partijen is de afvoer van de woning niet aangesloten op de riolering en gebeurt de lozing van het afvalwater in de beek."

Partijen verklaren dat voormelde akte samen met huidige akte één geheel vormt om samen als authentieke akte te gelden.

De koper verklaart hiervan kennis genomen te hebben en wordt dienaangaande gesteld in alle rechten en plichten van de vorige eigenaar.

C. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

A. Algemeen

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

De koper erkent ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid om van zijn kant, voorafgaandelijk aan de verkoop, alle inlichtingen in te winnen met betrekking tot de stedenbouwkundige situatie van het verkochte goed. **De koper verklaart dienaangaande zelf voldoende navraag te hebben gedaan bij de Gemeente Zedelgem omtrent de mogelijkheden tot ontwikkeling van het perceel.**

De koper wordt door de werkende notaris ingelicht van het bestaan van toelagen, alsook premies voor het verwerven, bouwen, renoveren en saneren (www.wonenvlaanderen.be en www.premiezoeker.be), belastingvoordelen bij aanpassingen of verbouwingen van het goed (www.energiesparen.be) en het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen (www.verzekeringgewaarborgdwonen.be) .

B. Verklaringen verkoper

De verkoper verklaart en bevestigt:

- dat voor het onbebouwd gedeelte van voormeld onroerend goed geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

- geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het verkochte goed, en voor alle constructies door hem opgericht, een stedenbouwkundige vergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.

Bovendien verklaart de verkoper niet te weten dat het goed zou bezwaard zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden. De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als **#braakliggende grond**. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze niet betwist wordt. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

- dat er hem tot op heden voor het verkochte goed geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij geen kennis heeft van een geplande onteigening.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

- dat er geen procedure lopende is betreffende een mogelijke opname van het verkochte goed in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde en/of ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde woningen en/of gebouwen of leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, en dat er nooit een conformiteitsattest werd geweigerd voor voorbeschreven goed.

C. Informatieplicht van de instrumenterende notaris ingevolge de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

Aangezien de gemeente Zedelgem reeds beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, vermeldt en informeert de ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 5.2.1 en artikel 5.2.3 Vlaamse Codex RO:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van:

- de vergunning voor omgevingsaanleg rond het gemeentelijk administratief centrum, afgeleverd op 25 juni 2008;

- de vergunning voor het slopen van een woning, afgeleverd op 7 mei 2012;

- de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw met 23 appartementen voor ouderen en een ondergrondse parkeergarage, afgeleverd op 21 augustus 2018;

Constructies opgericht voor 22 april 1962 of voor de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed, **woongebied** is, volgens het gewestplan Brugge-Oostkust.

3° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), en er geen procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel.

4° dat op het verkochte goed geen voorkooprecht rust als vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex RO, noch een voorkooprecht als vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor verkaveling van gronden van toepassing is.

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De koper verklaart dat hij een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente Zedelgem op # 2021 betreffende het goed heeft ontvangen, dat derhalve ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend.

Partijen erkennen bovendien door ondergetekende notaris in kennis te zijn gesteld van de inlichtingen verstrekt door de gemeente Zedelgem bij brief van # 2021, met referentie #.

Uit voormeld schrijven blijkt bovendien dat het onroerend goed:

- deel uitmaakt van het BPA Centrum Zedelgem (17/05/2010) met bestemming "zone voor sociale huisvesting";
- gelegen is in het RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge en dat voor het perceel geen bestemmingswijziging werd voorzien;
- deel uitmaakt van het onteigeningsplan BPA nr. 1 Centrum.

De koper erkent een kopie te hebben ontvangen van dit plan.

De koper erkent tevens volledig kennis te hebben van de inhoud van dit schrijven door er een kopie van ontvangen te hebben, door de instrumenterende notaris hieromtrent alle uitleg te hebben gekregen en ontslaat de instrumenterende notaris uitdrukkelijk de volledige inhoud ervan alhier over te nemen.

De notaris verwijst partijen vervolgens naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO, houdende de opsomming van de vergunningsplichtige handelingen, maar informeert tevens partijen dat provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen deze opsomming van vergunningsplichtige werken kunnen aanvullen.

D. Afsplitsing

Ondergetekende notaris heeft, overeenkomstig het artikel 5.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het plan van de verdeling en een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader wordt aangegeven bij aangetekende brief verstuurd naar het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Zedelgem op # 2021.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft bij schrijven van # geantwoord binnen de gestelde termijn en heeft het volgende

opgemerkt: #

Voor de verdeling is geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning afgegeven en er bestaat geen zekerheid wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bebouwing kan worden gebruikt.

De notaris verwijst partijen vervolgens naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO.

2) Vlaamse Wooncode – voorkooprechten - voorkeurrechten

A. E-voorkooploket

Volgens de opzoeking die de instrumenterende notaris op # 2021 heeft gedaan in de toepassing e-voorkooploket (themabestand voorkooprechten) van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, is er geen enkel Vlaams decretaal voorkooprecht van toepassing op het hierbij verkochte goed.

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

3) Bodemtoestand

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

Bovendien blijkt uit de inlichtingen verstrekt door de technische dienst van de gemeente Zedelgem op # 2021 dat zij geen kennis hebben van activiteiten uitgeoefend op of vergunningen met betrekking tot het voormeld goed afgeleverd, waaruit blijkt dat voorbedeelde eigendom, een risicogrund zou zijn.

B. Door de OVAM werden voor de goederen bodemattesten afgeleverd met referte 20200004471 en 20200004476.

Deze bodemattesten, afgeleverd op 3 januari 2020, bepalen letterlijk:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrund 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."

C. Partijen verklaren en bevestigen dat de onderhandse

verkoopovereenkomst, waarin onderhavige overdracht van gronden wordt vastgelegd, de inhoud van dit bodemattest bevatte conform artikel 101 §1 & 2 van het Bodemdecreet.

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

E. Voor zover voorgaande verklaring van de verkoper te goeder trouw werd 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.

F. Op grond van de bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

4) Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken. Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

De verkoper verklaart tevens dat het goed, naar zijn weten, noch voorlopig, noch definitief werd beschermd. Hij verklaart hieromtrent nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen. Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

5) Woningkwaliteitsbewaking – Register van herstellvorderingen

De verkoper verklaart dat er op het verkochte goed geen vordering of veroordeling rust zoals vermeld in artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen.

Tevens heeft de notaris, overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, het register van herstellvorderingen geraadpleegd. Dit register verzamelt de herstellvorderingen op het vlak van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteit.

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

6) Overstromingsgebied

In toepassing van artikel 129 § 4 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart de instrumenterende notaris dat, naar zijn weten, het verkochte goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, zoals afgebakend door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, met uitzondering evenwel van een gedeelte van het perceel 400D2.

Dit gegeven kan tot gevolg hebben dat, voor dit eigendom, een hogere verzekeringspremie zal dienen betaald te worden, indien de

verzekeraar dit gebied als risicovol zou beoordelen. Wel bestaan hiervoor wettelijke maximumtarieven, opgelegd door het Tarifieringsbureau. Bovendien kan de verzekeraar weigeren dekking te verlenen tegen overstroming ingeval het gebouw/een gedeelte van een gebouw opgetrokken werd/wordt meer dan 18 maanden na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het KB dat de zone als een "risicozone" klasseert.

Bovendien verklaart de instrumenterende notaris, in toepassing van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018 dat het verkochte goed niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone, maar wel in effectief overstromingsgevoelig gebied.

"Effectief overstromingsgevoelig gebied" betekent dat er in het gebied recent nog een overstroming plaatsvond of dat het een gebied betreft waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt.

7) Ondergrondse leidingen

De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van de aanwezigheid van ondergrondse leidingen in het alhier verkochte onroerend goed.

8) Bosdecreet

De partijen verklaren dat de notaris hen erop gewezen heeft dat een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer het beantwoordt aan de wettelijke definitie van "bos" volgens artikel drie van het Bosdecreet van 13 juni 1990, hierna "Bosdecreet". Dit decreet blijft ook van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed geen bos is als bedoeld in het Bosdecreet.

D. LEVERINGSPLICHT VAN DE VERKOPER, ATTESTEN & CERTIFICATEN
--

1) Postinterventiedossier

Partijen bevestigen door de instrumenterende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de verplichting sinds 1 mei 2001 tot het bijhouden van een postinterventiedossier, dat elementen bevat waarmee, bij eventuele latere werkzaamheden aan het goed, rekening moet worden gehouden. De eigenaar is verplicht tot bewaring van het dossier waarvan de overhandiging aan de nieuwe eigenaar moet worden opgetekend in de akte die de overdracht bevestigt.

Het dossier is verplicht voor alle bouwplaatsen waar een coördinatie moet worden georganiseerd, doch alleszins voor de werken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden.

De aandacht van de koper wordt tevens gevestigd op het feit dat hij de plicht heeft een postinterventiedossier te bewaren om het te overhandigen ingeval van overdracht van het goed, om welke reden dan ook.

De verkoper verklaart en bevestigt dat er aan het thans verkochte goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of

meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

2) Stookolietank

De verkoper verklaart dat er noch ondergronds noch bovengronds brandstoftanks liggen of staan op het verkochte goed. Indien binnen het jaar te rekenen vanaf heden zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik is/was, dan zal de verkoper hetzij het nodige doen om deze vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buitengebruik stellen en zal de bewijzen hiervan aan de koper overhandigen.

E. PRIJS - BETALING - KWIJTING

De instrumenterende notaris heeft voorlezing gegeven aan de partijen van artikel 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, dat luidt als volgt:

"Een belastingverhoging van 100% van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting is in de volgende gevallen verschuldigd door elk van de contracterende partijen:

1° in geval van bewimpeling over de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde;

2° als de overeenkomst, vastgesteld in een akte, niet diegene is die door de partijen is gesloten, of als de akte betreffende een overeenkomst, vermeld in artikel 19, eerste lid, 2° of 5°, van het federale Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffigerechten, onvolledig of onjuist is, met dien verstande dat ze al de bestanddelen van de overeenkomst niet weergeeft.

Voor de gevallen, vermeld in het eerste lid, zijn de partijen hoofdelijk gehouden tot de betaling van de belastingverhoging."

In tegenstelling met de situatie bij prijsverzwijging, is bij tekortschatting alleen de koper gehouden tot bijrechten en eventuele boeten.

Vervolgens hebben de partijen verklaard dat deze verkoop toegestaan en aanvaard werd voor de som van **# EURO (€ #)**.

Wijze van betaling :

De verkoper erkent bovenstaand bedrag als volgt te hebben ontvangen van de koper:

- Vóór heden werd door de koper een bedrag van # betaald als waarborg in handen van #. Dit bedrag wordt heden vrijgegeven als voorschot.

- Op heden, bij het verlijden van deze akte, wordt # het saldo/de volledige prijs, hetzij # door de koper betaald aan de verkoper.

De verkoper, met name de financieel directeur van de Gemeente Zedelgem, te weten #, voornoemd, verklaart naar aanleiding van voormelde betalingen aan de koper volledige kwijting te verlenen die geldt als herhaling van vroegere kwijtingen die al afgeleverd zouden zijn, eventueel dubbel gebruik makend met alle andere daaromtrent bestaande betalingsbewijzen.

Ontslag van ambtshalve inschrijving

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt er uitdrukkelijk van ontslagen ambtshalve voor om het even welke reden

inschrijving te nemen bij het overschrijven van deze akte.

Oorsprong van de gelden:

Om te voldoen aan de Wet tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en financiering van het terrorisme, verklaart ondergetekende notaris dat de nodige fondsen voor de in deze akte vastgestelde betaling door de koper ter beschikking werden gesteld door middel van overschrijving via het debet van rekening met nummer # op naam van #.

Bovendien verklaren partijen dat het voormeld voorschot werd betaald door middel van overschrijving van rekening met nummer # op naam van # naar de rekening met nummer #

F. FISCALE VERKLARINGEN

1) *Fiscale verklaringen van de koper*

Partijen verklaren dat huidige verkoop voor de totaliteit onder het stelsel van de registratiebelasting gebeurt.

A. VERMINDERING VERKOOPRECHT

#

B. AANKOOP DOOR BEROEPSKOPER

#De koper vraagt om toepassing van het verlaagd tarief voorzien in artikel 2.9.4.2.4. VCF en verklaart dat de voorwaarden vervuld zijn, te weten:

1° hij heeft een beroepsverklaring ondertekend en ingediend op #

2° hij heeft op eigen kosten zekerheid gesteld met toepassing van artikel 3.10.5.1.3, eerste lid VCF;

De koper verklaart bovendien:

1° binnen een termijn van 5 jaar na de verklaring bedoeld sub 1° 3 wederverkopen verwezenlijkt te hebben;

2° te weten dat tot behoud van het verlaagd tarief hij of zijn rechthebbenden het verkregen onroerend goed moet vervreemd hebben door een wederverkoop of elke andere overdracht onder bezwarende titel, ander dan een wederverkoop aan een beroepspersoon met toepassing van artikel 2.9.4.2.4. VCF of een inbreng in een vennootschap, vastgesteld bij een authentieke akte uiterlijk op 31 december van het achtste jaar na de datum van de koopakte. De koper verklaart bijgevolg te weten dat deze wederverkoop dient te gebeuren aan een niet-beroepspersoon, teneinde het verlaagd tarief te behouden.

2) *Fiscale verklaringen van de verkoper.*

A. TERUGGAVE REGISTRATIEBELASTING

De instrumenterende notaris informeert de verkoper omtrent de mogelijkheid tot teruggave van registratiebelasting bij wederverkoop binnen termijn voorzien in artikel 3.6.0.0.6, §2 VCF. De verkoper verklaart geen recht tot voormelde teruggave te kunnen laten gelden

3) *Volmacht*

Partijen geven hierbij volmacht aan een medewerker van de werkende notaris om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

4) *Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en*

taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro (50,- euro).

G. ALGEMENE SLOTVERKLARINGEN

1) Verwijzing naar vroeger verleden akten

Voor het geval er in onderhavige akte verwezen wordt in de zin van artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat naar een vroeger verleden akte, verklaren de partijen dat zij bevestigen dat deze akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

2) Keuze van woonplaats

De partijen kiezen woonst in hun respectieve hoger in deze akte vermelde woonplaats of zetel.

3) Raadpleging akte.

De notaris informeert de partijen dat zij de digitale versie van deze akte kunnen raadplegen via de Notariële Aktebank (NABAN). Deze databank is toegankelijk via de site Notaris.be (www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten).

4) Artikel 9 Organieke wet op het Notariaat.

De comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris hen heeft gewezen op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1 van de Organieke Wet Notariaat. De instrumenterende notaris heeft de aandacht van partijen gevestigd op de tegenstrijdige belangen en/of onevenwichtige bedingen in deze akte en heeft partijen meegedeeld dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris heeft tevens elke partij volledig ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en heeft alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekt. De comparanten bevestigen al het voorgaande en verklaren dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte aanvaarden.

5) Bevestiging van identiteit - waarmerking

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem gekend is en/of hem werd aangetoond aan de hand van hun identiteitskaart. Bovendien waarmerkt hij betreffende de bij deze akte betrokken partijen en/of comparanten:

- voor de natuurlijke personen : de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data op basis van de identiteitskaart, opzoeken in het Rijksregister, de registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje.

- voor de rechtspersonen : de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer.

WAARVAN AKTE, verleden te Zedelgem, in het kantoor, op de datum zoals vermeld in de aanhef van deze akte.

De comparanten erkennen ieder een ontwerp van deze akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden ervan en zelfs indien dit niet het geval was, zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, en dat zij voorafgaandelijk aan deze

dit ontwerp hebben nagelezen.

En na toelichting en gehele of gedeeltelijke voorlezing zoals hoger vastgesteld, hebben alle comparanten deze akte, evenals in voorkomend geval de aan deze akte gehechte stukken, waarvan zij bevestigen ontwerp te hebben ontvangen, getekend, evenals de notaris.