

Ondergetekenden:

1)

Naam :

Adres :

Gehuwd/wettelijk samenwonend:

Of

Maatschappelijke naam :

Zetel:

Vertegenwoordigd door:

.....
BTW-nr :

Mail :

GSM-nr :

hierna genoemd “**de bieder**” of “**de kandidaat-koper**”,

en

2) Het OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN van ZEDELGEM, rechtspersoon naar publiek recht, met zetel te Zedelgem, Pater A. Vynckeplein 1, met nationaal nummer 212.185.718,

Alhier vertegenwoordigd, op grond van artikel 279 §1, tweede lid van het Decreet lokaal bestuur door:

a) Mevrouw VERMEULEN Annick Margriet, burgemeester van de gemeente, wonende te 8210 Zedelgem (Veldegem), Lanestraat 30, lid van de gemeenteraad, handelend ingevolge schriftelijke delegatie van de voorzitter van de gemeenteraad;

b) Mevrouw VERMEIRE Sabine Simonne Yvette, wonende te 8300 Knokke-Heist, Zonnebloemstraat 45, algemeen directeur van de gemeente

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

Hierna genoemd “**de verkoper(s)**”.

#

Hierna genoemd “**de koper(s)**”.

De koper, tegenwoordig of vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaart uitdrukkelijk de hierna vermelde aankoop te aanvaarden 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- vierde afdeling - Aartrijke

Een woonhuis op en met grond, staande en gelegen te 8211 Zedelgem (Aartrijke), Hugo Verrieststraat 2 (Volgens titel: L. Devischsstraat 5).

Volgens het uittreksel uit de kadastrale legger, afgeleverd op 2 juli laatstleden, is voormeld onroerend goed gekend op het kadaster als een woonhuis, gelegen in de vierde afdeling, Sectie B, nummer 1258G P0004, voor een oppervlakte van driehonderddrieënzestig vierkante meter (363 m²).

Volgens de eigendomstitel van de eigenaars is voormeld goed gekend op het kadaster als een woon- en handelshuis gelegen in de sectie B, nummer 1258/G voorzelfde oppervlakte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: tweeduizend honderdnegenenveertig euro (€ 2 149,00)

Bewijs van eigendom

Voormeld goed behoort toe aan het OCMW Zedelgem om het hebben verkregen blijkens proces-verbaal van openbare toewijzing onder opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod en proces-verbaal afwezigheid van hoger bod verleden voor notaris Paul Lommée, destijds te Zedelgem, op 18 februari 1997 en 21 januari 1997, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 14 april 1997, boek 8129 nummer 7.

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.

EENZIJDIGE KOOPBELOFTE.

De bieder verbindt zich onherroepelijk het bovenbeschreven goed aan te kopen voor EURO
(€,..).

De verbintenis tot aankoop aangegaan door de bieder geldt tot en met de dag van het verlijden van de notariële verkoopakte.

Derhalve belooft de bieder dit goed te kopen zo de kandidaat verkoper dit goed binnen de gestelde termijn aan de geboden prijs wenst te verkopen.

De verkoop zal tot stand komen zodra de kandidaat verkoper zijn instemming tot verkopen schriftelijk, per mail of deurwaardersexploot meedeelt aan de bieder en dit ten vroegste binnen de maand na het bekomen van de machtigingsbeslissing door de gemeenteraad en het verstrijken van de beroepstermijn zoals verder verduidelijkt.

Indien het aanbod tot kopen van de bieder niet aanvaard wordt op de wijze als voorzeggd, vervalt dit aanbod van rechtswege.

Indien dit aanbod tot kopen van de bieder wordt aanvaard door de kandidaat verkoper op de wijze als voorzeggd en na het bekomen van de vereiste machtiging hiertoe zoals hierna uiteengezet, zal de verkoop definitief tot stand komen onder de algemene en bijzondere voorwaarden als volgt:

OPSCHORTENDE VOORWAARDE TOT HET BEKOMEN VAN DE VEREISTE MACHTIGING

De aanvaarding van het aanbod en de tot standkoming van de verkoop vindt plaats onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van het akkoord tot verkoop door de OCMW-raad.

VERKOOPSVORWAARDEN

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 rechtsoverdrachten 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 hypothekeken.

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. De verkoper verklaart alle sleutels in zijn bezit aan de koper te hebben overgedragen.

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 ingetotreding.

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 bevond op datum van de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst.

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. Zonder dat deze verklaring enig verhaal van de koper jegens de verkoper mogelijk maakt gelet op de mogelijke ouderdom van het gebouw en het gebrek aan technische kennis van de verkoper op dit vlak, verklaart de verkoper dat er, naar zijn weten, geen verborgen gebreken bestaan.

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.

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.

7) Brandverzekering

De koper staat vanaf heden zelf in voor het afsluiten van de door hem gewenste verzekeringscontracten tegen brand en andere risico's en ontslaat de verkoper ervan het bij deze gekochte goed vanaf heden nog langer verzekerd te houden.

8) Nutsvoorzieningen

De water-, gas- en elektriciteitsleidingen en –meters waarvan de eigendom in hoofde van derden zou bewezen zijn, worden uitdrukkelijk uit de verkoop gesloten.

De koper verbindt er zich toe de contracten en abonnementen betreffende de nutsvoorzieningen waarop het verkochte goed is aangesloten, over te nemen vanaf het ogenblik waarop het verkochte goed ter vrije beschikking moet worden gesteld van de koper, onverminderd de rechten die de koper zelf kan doen gelden op grond van die contracten of op grond van de wet.

9) 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, **alsmede het commissieloon van de makelaar.**

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

B. 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 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:

- 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 **woonhuis met bijhorende opslagplaats**. 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 het herconditioneren van het hoekhuis tot doorgangswoning, afgeleverd de dato 16 februari 1999.

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 (zonder Loppem).

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 7 juli 2020 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 7 juli 2020.

Uit voormeld schrijven blijkt bovendien dat het onroerend goed:

- Gelegen is in BPA De Kom, goedgekeurd de dato 16 juni 1993, met als bestemming residentieel woongebied;
- Deel uitmaakt van het rooilijnplan geïntegreerd in het BPA De Kom.
- Gelegen is in een woonvernieuwingsgebied;
- Gelegen is in het centrale gebied.

De koper erkent 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.

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 risicogrond 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 7 juli 2020 dat zij geen kennis hebben van activiteiten uitgeoefend op of vergunningen met betrekking tot het voormeld goed afgeleverd, waaruit blijkt dat voorbedoelde eigendom, een risicogrond zou zijn.

B. Door de OVAM werd voor het goed een bodemattest afgeleverd met referte 20200378963.

Dit bodemattest, afgeleverd op 2 juli 2020, bepaalt 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 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 gebruiksbeperkingen 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.

Bovendien verklaart de instrumenterende notaris, in toepassing van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018 dat het verkochte goed niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de

Vlaamse Regering, noch in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.

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.

C. LEVERINGSPLICHT VAN DE VERKOPER, ATTESTEN & CERTIFICATEN

9) 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.

10) Stookolietank

De verkoper verklaart dat er noch ondergronds noch bovengronds brandstoftanks liggen of staan op het verkochte goed. Indien naderhand 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.

11) Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties

De verkoper verklaart dat de appartementen en de kamers die deel uitmaken van de building, het voorwerp van deze verkoop wooneenheden zijn in de zin van afdeling 6.5.2 van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Uit het proces-verbaal opgemaakt door BTW te Ieper op 23 september 2020, blijkt dat de deskundige heeft vastgesteld dat de installatie **voldoet** aan de voorschriften van het reglement.

De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal **#en de schema's** uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen vijftientig jaar na de (her)keuring terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme.

12) Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot de drie appartementen, het collectief woongebouw met drie kamers, als de opslagplaats, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Selien Van der Mast gedateerd van 8 en 9 september 2020 met vermelding van

- wat betreft het appartement 001 op het gelijkvloers: met certificaatnummer 20200909-0002312790-RES-1 met berekend energieverbruik 328 kWh/m²/jaar;
- wat betreft het appartement 101 op de eerste verdieping: met certificaatnummer 20200909-0002312830-RES-1 met berekend energieverbruik 300 kWh/m²/jaar.
- wat betreft het appartement 102 op de eerste verdieping: met certificaatnummer 20200909-0002312853-RES-1 met berekend energieverbruik 297 kWh/m²/jaar.
- wat betreft het collectief woongebouw met drie slaapkamers op de zolderverdieping: met certificaatnummer 20200909-0002312857-RES-1 met berekend energieverbruik 295 kWh/m²/jaar;
- wat betreft de opslagplaats: met certificaatnummer 20200909-0002312677-KNR-1 met energielabel E.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper vóór het verlijden van huidige akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van deze energieprestatiecertificaten. Het origineel van deze certificaten wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

5) Rookdetectoren

De kopers erkennen dat instrumenterende notaris hen gewezen heeft op de verplichting om, krachtens het Vlaams decreet van 10 maart 2017, iedere woning in het Vlaamse Gewest vanaf 2020 per verdieping uit te rusten met een optische rookmelder. De kopers verklaren dat zij hieromtrent voldoende geïnformeerd zijn.

D. PRIJS - BETALING - KWIJTING

De notariële akte zal worden verleden op eerste verzoek van de meest gerede partij, met inachtneming van de termijn voorzien voor de betaling van de koopprijs. De partijen, die ervan in kennis werden gesteld dat ze elk het recht hebben een eigen notaris te kiezen en dit zonder verhoging van kosten, hebben voor het opstellen van de akte aangesteld :

- notaris Lommée – Daems Geassocieerde Notarissen te Zedelgem voor de kandidaat verkoper .

- notaris voor de kandidaat koper.

b) De koopprijs is betaalbaar als volgt:

- tien ten honderd van de verkoopprijs als waarborg en dus niet als voorschot binnen de twee werkdagen na het verkrijgen van de machtiging op de derdenrekening van Turner-Dewaele, zijnde : BE26 2800 2000 0629 .

- het saldo bij het verlijden van de notariële akte, maar uiterlijk binnen de drie maanden na de dag waarop de optie rechtsgeldig is uitgeoefend.

In geval van nalatigheid in de betaling van de verkoopprijs, moet de koper, van rechtswege en zonder ingebrekestelling door de kandidaat verkoper, aan laatstgenoemden een nalatigheidsinterest betalen berekend tegen de wettelijke rentevoet verhoogd met drie eenheden, te berekenen per dag.

Indien een van de partijen zijn verplichtingen niet naleeft en hij na een ingebrekestelling bij ter post aangetekende brief gedurende één maand niet reageert, staat het de andere partij vrij, ofwel de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te eisen, ofwel de verkoop van rechtswege als nietig te beschouwen;

in dat geval zal een bedrag van tien ten honderd van de verkoopprijs door de in gebreke gebleven partij verschuldigd zijn bij wijze van schadevergoeding. De commissie naar Turner-Dewaele blijft verschuldigd indien de kandidaat-koper zijn verplichting niet naleeft.

c) De kosten, rechten en erelonen van de notariële verkoopakte en de andere bijkomende kosten van de koop, met inbegrip van het makelaarsloon zijnde **drie komma vijftig procent exclusief belastingen op toegevoegde waarde, zijn ten laste van de koper en zijn betaalbaar bij het verlijden van de akte.**

Alle andere kosten die betrekking hebben op de leveringsplicht van de kandidaat verkoper zijn ten laste van de kandidaat verkoper; zij zijn tevens betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte.

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;

Documenten die deel uitmaken van het geheel (beschikbaar op de website van Troostwijk NV gedurende het aanbod), die de kandidaat-koper heeft kunnen doornemen :

- Bijzondere voorwaarden
- Ovam attest
- Gemeentelijke attesten
- EPC
- Elektriciteitskeuring

Opgemaakt in drie exemplaren te
Op.....

Eigenhandig schrijven: gelezen en goedgekeurd. Goed voor de som van.....