

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) De gemeente “**Zedelgem**”, rechtspersoon naar publiek recht, met zetel te 8210 Zedelgem, Pater A. Vynckeplein 1, met ondernemingsnummer 0207.531.302, hier vertegenwoordigd 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, algemeen directeur van de gemeente, wonende te 8300 Knokke-Heist, Zonnebloemstraat 45.

Handelend ingevolge de beslissing van de gemeenteraad van Zedelgem van # februari 2022, waarvan een rechtsgeldig elektronisch ondertekend exemplaar aan deze akte wordt gehecht.

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, mevrouw DEWINTER Eva Mieke, wonende te 8460 Oudenburg, Scholstraat 1, met het oog op het in ontvangst nemen van de prijs en het verlenen van de kwijting.

Hierna genoemd “**de verkoper(s)**”.

#

Hierna genoemd “**de koper(s)**”.

#Volmacht – akte op afstand.

Gebruik makend van de mogelijkheid geboden door artikel 9, §3 van de Organieke wet op het notariaat, wordt deze akte getekend op afstand. Met name is de koper aanwezig in het kantoor van notaris # en wordt hij/zij hier vertegenwoordigd door # de heer QUESTIER Maarten Marcel Maria, medewerker van notariskantoor Lommée, Daems & Bourgois, met woonstkeuze op het kantoor van ondergetekende notaris, ingevolge de akte volmacht verleden voor notaris # op heden, voorafgaand

aan deze akte. Een afschrift van die volmacht wordt gehecht aan deze akte om er samen mee te worden geregistreerd en overgeschreven.

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

#voor rekening van het tussen hen bestaande gemeenschappelijk vermogen.

#voor eigen rekening

voor eigen rekening, ten titel van wederbelegging

#- gemeen en onverdeeld, elk voor de helft #, onder het hierna vermelde beding van aanwas #en met verklaring van anticipatieve inbreng.

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

#INDIEN AKTE OP AFSTAND:

Akte op afstand.

De partijen verklaren dat zij akkoord zijn om de verkoopakte op afstand te verkrijgen overeenkomstig artikel 9, §3 van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt.

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 overeenkomst 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 overeenkomst 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 - tweede afdeling - Loppem

Een PERCEEL GROND gelegen te 8210 Zedelgem (Loppem), nabij leperweg.

Volgens het uittreksel uit de kadastrale legger, afgeleverd op 21 september 2021, is voormeld onroerend goed gekend op het kadaster als “tuin”, gelegen in de tweede afdeling, Sectie B, nummer 273X4 P0000 (volgens de eigendomstitel alsdan onder grotere oppervlakte perceelnummer 273/S), voor een oppervlakte van achthonderdvierendertig vierkante meter.

Kadastraal inkomen: acht euro (€ 8,00)

Meting-plan

Voormeld onroerend goed werd destijds opgemeten onder lot 2 door Rik Pollet, landmeter-expert te 8210 Loppem, Klaprozenlaan 1, op datum van 11 januari 2016.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 31017/10149. 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 3.30, §3 van het Burgerlijk Wetboek.

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

De Gemeente Zedelgem is eigenaar van voormeld onroerend goed om het, onder grotere oppervlakte (1.490m²), te hebben verkregen van 1) mevrouw STEEN Laura Maria Julia, geboren te Loppem op 8 februari 1931, 2) de heer ALLEMEERSCH Johan Paul Roland, geboren te Brugge op 29 april 1955, 3) mevrouw ALLEMEERSCH Ann Regina Maria, geboren te Brugge op 20 maart 1956, 4) de heer ALLEMEERSCH Luc Dominique Willy, geboren te Brugge op 28 oktober 1957, 5) de heer ALLEMEERSCH Dirk Michel Marc, geboren te Loppem op 29 september 1959, 6) de heer ALLEMEERSCH Geert Kris Walter, geboren te Loppem op 15 juli 1962, 7) mevrouw ALLEMEERSCH Hilde Marijke, geboren te Loppem op 28 oktober 1963, 8) de heer ALLEMEERSCH Jos André, geboren te Loppem op 24 november 1964, 9) de heer ALLEMEERSCH Wim Johan Ann, geboren te Assebroek op 29 juni 1968, en 10) de heer ALLEMEERSCH Henk Luc Aline, geboren te Brugge op 11 januari 1971, ingevolge akte op 17 april 2013 verleden voor notaris Dirk Hendrickx, te Brugge, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 16 mei daarna, formaliteit 61-T-16/05/2013-05864.

Oorspronkelijk behoorde het goed toe aan de heer Roger ALLEMEERSCH en zijn echtgenote mevrouw Laura STEEN, te Zedelgem, de gebouwen om ze zelf te hebben opgericht of te hebben laten oprichten op grond, aangekocht jegens de heer Albert PUYPE en zijn echtgenote Elisabeth BOUSSY, beiden te Loppem, blijkens akte verleden voor notaris Georges Claeys, destijds te Oostkamp, op 29 maart 1957,

overgeschreven op het alsdan enige hypotheekkantoor te Brugge op 13 april daarna, boek 9527 nummer 27.

De heer Roger ALLEMEERSCH, voornoemd, is testamentloos overleden te Zedelgem op 20 maart 2011, nalatende als enige wettige en reservataire erfgenamen zijn echtgenote, mevrouw Laura STEEN, voornoemd, toekomende het vruchtgebruik, en zijn negen kinderen, ALLEMEERSCH 1) Johan, 2) Ann, 3) Luc, 4) Dirk, 5) Geert, 6) Hilde, 7) Jos, 8) Wim en 9) Henk, allen voornoemd, samen toekomende de helft in blote eigendom.

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 gemeenteraad..

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 rechtsvorderingen en andere belemmeringen hoegenaamd, in het voordeel van derden.

De verkoper verklaart dat hij in de twee maanden voorafgaand aan het verlijden van deze akte geen hypotheken heeft toegestaan op het hiervoor beschreven onroerend goed en dat hem evenmin een bevel tot betalen of een onroerend beslag werd betekend. De verkoper verklaart eveneens dat hij geen niet-herroepen volmacht gegeven heeft en dat hij geen weet heeft van enige procedure die het vrijgeven van het goed zou belasten.

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) Eigendom - 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.

Voor zoveel als nodig verklaart de koper zijn eigen zaak te maken voor wat betreft de eventuele kosten van de afsluiting(en) die hij desgevallend zal of dient op te richten tussen het gekochte goed en de aanpalende eigendommen.

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 ingentreding.

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 overeenkomst. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van beschadigingen die sedertdien zouden zijn tussengekomen.

De koper verklaart het goed 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.

Daarop heeft de verkoper verklaard geen kennis te hebben van verborgen gebreken.

Partijen verklaren er verder op gewezen te zijn gewezen dat in zoverre de bepalingen omtrent Marktpraktijken en Consumentenbescherming uit het Wetboek Economisch Recht van toepassing zouden zijn op onderhavige akte, de verkoper zich niet kan vrijstellen van waarborg voor verborgen gebreken.

Ondergetekende notaris wijst de kopers er tevens op dat de vordering wegens ontdekking van verborgen gebreken dient te worden ingesteld binnen een redelijke termijn, welke door de feitenrechter zal worden beoordeeld in functie van de concrete omstandigheden.

De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

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.

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, evenals het commissieloon van de makelaar vermeerderd met de Belasting over de Toegevoegde Waarde.

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

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 akte inhoudende de verkoop van het aanpalend lot, te weten perceelnummer 273/B/4, Ieperweg 10, verleden voor notaris Paul Lommée, destijds te Zedelgem, op 10 november 2016, overgeschreven op het alsdan eerste hypotheekkantoor te Brugge op 28 december daarna, formaliteit 61-T-28/12/2016-19406, de volgende bepaling werd opgenomen, die hierna letterlijk wordt weergegeven:

“VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID - RECHT VAN DOORGANG:

De gemeente Zedelgem, voornoemd, is tevens eigenaar van het volgend restperceel, gelegen achter het hierbij verkochte perceel:

GEMEENTE ZEDELGEM- 2^e afdeling (voorheen Loppem)

Een achterliggend perceel grond, gelegen te Zedelgem (voorheen Loppem), Ieperweg 10, gekadastraerd volgens titel en volgens uittreksel uit de kadastrale legger daterend van 29 september 2016 sectie B deel van nummer 0273/Z/3-P0000 voor een resterende oppervlakte van achthonderd vierendertig vierkante meter (834m²).

Oorsprong van eigendom:

Om het samen met het hierbij verkochte perceel te hebben aangekocht, ingevolge voormelde akte op 17 april 2013 verleden voor notaris Dirk Hendrickx, te Brugge, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brugge op 16 mei daarna, formaliteit 61-T-16/05/2013-05864.

METING-PLAN :

Het achterliggend perceel grond is opgemeten onder lot 2 in het bijgevoegde metingplan, opgesteld door de heer Rik Pollet, landmeter-expert te Loppem, Klaprozenlaan 1, op datum van 11 januari 2016.

*Ingevolge **voorafgaandelijke identificatie** werd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie volgend perceelnummer gereserveerd voor het achterliggend perceel: B 273/X/4-P0000, met een oppervlakte van achthonderd vierendertig vierkante meter (834m²).*

*Bij onderhavige akte wordt, ten voordele van het achterliggend perceel grond (met gereserveerd perceelsidentificatienummer B 0273/X/4-P0000), het heersend erf, een **onvergeld recht van doorgang** gevestigd, ten nadele van het hierbij verkochte perceel met woonhuis (met gereserveerd perceelsidentificatienummer B 273/W/4-P0000), het lijdend erf.*

Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd over een strook met een breedte van twee komma nul acht (2,08) meter, en over de ganse lengte van het lijdend perceel, zoals aangeduid op het hier aangehecht metingplan en verbindt het heersend erf met de Ieperweg.

Het betreft een erfdienstbaarheid op de bovengrond, van personen en goederen, en in de ondergrond, van alle bestaande en toekomstige aan- en afvoerleidingen.

Eventuele werken die moeten gedaan worden om de ondergrond te verharderen, teneinde de toegang van personen en voertuigen tot het heersend erf te garanderen, zijn exclusief ten laste van de eigenaars van het heersend erf.

De eigenaars van het heersend erf zullen tevens instaan voor het onderhoud van de erfdienstbaarheid, en alle kosten hiervan dragen.

De eigenaars van beide percelen dienen de strook waarop de erfdienstbaarheid betrekking heeft ten allen tijde vrij te houden van elk voorwerp (fietsen, vuilbakken, geparkeerde wagens).

Duur:

De erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor de duur waarvoor het achterliggend perceel effectief ingesloten is.

Indien – en van zodra – het heersend erf verkocht wordt aan de eigenaar van een aanpalend perceel, waardoor de toegang van het heersend erf tot de openbare weg mogelijk zal worden via het perceel van deze koper, zal de hierbij gevestigde erfdienstbaarheid ophouden te bestaan, met uitzondering voor wat eventueel reeds bestaande ondergrondse leidingen betreft.

Het einde van de erfdienstbaarheid zal, in voorkomend geval, bevestigd worden in de authentieke akte die de voormelde verkoop van het heersend erf zal vaststellen, waarin de eigenaar van het lijdend erf zal dienen tussenkomen, of in een afzonderlijke authentieke akte, dewelke ter overschrijving aan het bevoegde hypotheekkantoor zal worden aangeboden. De kosten van deze afzonderlijke akte zullen, in voorkomend geval, gedragen worden door de eigenaar van het lijdend erf en de nieuwe eigenaar van het heersend erf, ieder ten belope van de helft.“

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 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 **tuin**. 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.

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, erkent de koper ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid en het nut om van zijn kant, voorafgaandelijk aan de verkoop, alle inlichtingen in te winnen met betrekking tot de stedenbouwkundige situatie van het verkochte goed bij de bevoegde dienst Stedenbouw van de gemeente Zedelgem.

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 Vlaamse Codex RO, zoals dit blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt.

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 de dato 7 april 1977.

3° dat zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, 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 30 september 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 14 oktober 2021.

Uit voormeld schrijven blijkt bovendien dat het onroerend goed gelegen is in het BPA Dorpskom Loppem (22/09/2006) met bestemming 'residentiële woonzone met open karakter'.

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 verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die opgenomen is in het stedenbouwkundig uittreksel. De notaris wijst de partijen er tevens op dat, indien er voor het verkochte goed een vergunning is verleend, dit niet impliceert dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructies als de functie dienen vergund te zijn. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan.

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) Voorkooprechten - voorkeurrechten - recht van wederinkoop

A. E-voorkooploket

Volgens de opzoeking die de instrumenterende notaris op 21 september 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 14 oktober 2021 dat zij geen kennis hebben van activiteiten uitgeoefend op of vergunningen met betrekking tot het voormeld goed afgeleverd, waaruit blijkt dat voorbedoelde eigendom, een risicogrund zou zijn.

B. Door de OVAM werd voor het goed een bodemattest afgeleverd met referte 20210894831.

Dit bodemattest, afgeleverd op 21 september 2021, 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 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 overeenkomst, 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 bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

E. Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw werd afgelegd, zal de verkoper niet tot vrijwaring zijn gehouden voor eventuele bodemverontreiniging.

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.

De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

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 aandacht van de koper wordt gevestigd op de noodzaak om op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (<https://www.klim-cicc.be>) na te gaan of er zich op hoger beschreven onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken op zelfde goed.

De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van de aanwezigheid van zo'n 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. BEDING VAN AANWAS MET OPTIE
#TUSSENKOMST#WEDERBELEGGING EIGEN
GELDEN#UITONVERDEELDHEIDTREDING – ANTICIPATIEVE INBRENG**

E. 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 machtinging 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

rechtsweg 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 rechtsweg als nietig te beschouwen; in dat geval zal een bedrag van tien tot 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

Opgemaakt in drie exemplaren te
Op.....

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