

VERKOOPSOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

De gemeente **LANGEMARK-POELKAPELLE**, rechtspersoon naar publiek recht, met zetel te 8920 Langemark-Poelkapelle (Langemark), Kasteelstraat 1, RPR Gent, afdeling Ieper, met ondernemingsnummer BE0216.770.254, voor wie optreedt, overeenkomstig artikel 279, §1, eerste lid Decreet Lokaal Bestuur door: *****

verklaren bij deze

- dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement, collectieve schuldenregeling, of gerechtelijke reorganisatie, noch dat enig beslag op de hierna beschreven eigendom rust
- het hierna beschreven goed **te verkopen** onder de gewone waarborg van daad en recht, en om afgeleverd te worden voor vrij en zuiver van alle voorrechten, hypotheken of andere welkdanige lasten

aan

<u>BESCHRIJVING VAN HET GOED</u>

Langemark-Poelkapelle – eerste afdeling- Langemark

Een handelshuis op en met grond, staande en gelegen te Langemark, Boezingestraat 37, gekend ten kadaster sectie H, perceelnummer 0531/02RP0000 en een deel van een perceelnummer 0532Y2P0000 met een gezamenlijke oppervlakte volgens het hierna gemeld opmetingsplan van éénendertig are zesendertig centiare (31a 36ca)

(met uitsluiting van de opstallen ingevolge de hierna vermelde opstalakte)

Metingsplan

Voorschreven goed zich bevindende op perceelnummer 0531/02RP0000 en een deel van perceelnummer 0532Y2P0000 staat afgebeeld als LOT 1 op een opmetingsplan daarvan opgemaakt door landmeter-expert D’Hallewin Dries te Langemark-Poelkapelle op 23 september 2022, welk metingsplan aan huidige akte gehecht zal blijven.

Dit metingsplan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen onder het volgende referentienummer: 33014 - 10620, en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Prekadastratie

Voor de uitgemeten goederen is de gereserveerde nieuwe perceelsidentificatie de volgende: perceelnummer 33014 H 835 A P0000, met een oppervlakte van éénendertig are zesendertig centiare (31a 36ca)

In deze verkoop zijn geen roerende goederen begrepen.

Gebruik : vrij van gebruik

<u>VOORWAARDEN</u>

Deze verkoop gebeurt onder de volgende voorwaarden:

1) Het goed wordt verkocht:

- in de huidige staat en zonder waarborg van maat of oppervlakte; elk verschil in meer of min zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal ten voordele of ten nadele komen van de koper, zonder wijziging van de prijs

- met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond als de ondergrond; de koper bevestigt het goed te hebben bezocht, de staat ervan voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te willen.

De verkoper is niet verantwoordelijk voor gebreken van het verkochte goed die hij niet kent, ongeacht of de gebreken zichtbaar of verborgen zijn. Enkel als er verborgen gebreken zijn die de verkoper kende en verzwegen heeft, dan is hij daarvoor verantwoordelijk.

De verkoper verklaart geen verborgen gebreken te kennen.

Partijen verklaren op de hoogte te zijn dat de verkoper zich, volgens de wet, niet op dit beding kan beroepen indien het verborgen gebrek hem bekend was of indien de verkoper volgens het wetboek economisch recht, meer bepaald de bepalingen betreffende de marktpraktijken en consumentenbescherming, een beroepsverkoper is.

- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

2) Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare erf-dienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en er zelf ook geen te hebben gevestigd behalve de hierna volgende onder de rubriek bijzondere voorwaarden. De kopers worden gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen, voor zover deze nog van toepassing zijn en zonder dat de loutere vermelding in deze akte van bovenstaande bepalingen aan wie ook meer rechten kan verschaffen dan deze reeds vóór deze akte bezat.

3) Bijzondere voorwaarden:**OPSTAL**

3.1 Bij akte de dato 22 september 2008 verleden voor notaris Jan Bael te Gent, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Ieper op 20 november 2008, met referte: 63-T-20/11/2008-06241 stonden de eigenaars van voormeld goed **een opstalrecht** toe in het voordeel van de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ENFINITY met zetel te Gent, met ondernemingsnummer: BE0878.166.437, en dit op een deel van het goed.

3.2. Een kopie van voormelde opstalakte wordt gehecht aan deze overeenkomst, de koper (en diens rechtverkrijgenden) zullen in de rechten en plichten treden dienaangaande; zonder dat de loutere vermelding in deze akte van bovenstaande bepalingen aan wie ook meer rechten kan verschaffen dan deze reeds vóór deze akte bezat.

3.3 De zonnepanelen horen toe aan de besloten vennootschap Solux Invest, met zetel te 8790 Waregem, Henri Lebbestraat 188 bus 1, met ondernemingsnummer BE0878.166.437.

3.4 De kopers worden gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen, voor zover deze nog van toepassing zijn en zonder dat de loutere vermelding in deze akte van bovenstaande bepalingen aan wie ook meer rechten kan verschaffen dan deze reeds vóór deze akte bezat.

4) De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is belast.

5) De verkoop is gesloten door het ondertekenen van deze overeenkomst, onder voorbehoud van de in deze overeenkomst omschreven opschortende voorwaarde(n). De koper bekommt het eigendomsrecht bij het verlijden van de notariële akte. Hij zal er op hetzelfde ogenblik het genot en het vrij gebruik van verkrijgen.

6) De verkoper verklaart dat hem geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij ook geen kennis heeft van een ondergrondse inneming betreffende het goed.

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

8) De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het verkochte goed, zullen door de koper gedragen worden vanaf het verlijden van de notariële akte.

De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen zijn.

Hij zal er alle hoegenaamde lasten en taksen van dragen te rekenen vanaf de volledige betaling.

9) Brandverzekering

De verkoper verklaart dat het goed verzekerd is tegen brand en alle aanverwante risico's zonder waarborg met betrekking tot het verzekerde bedrag. Hij verbindt zich ertoe dit contract te handhaven tot en met de dag van het verlijden van de authentieke akte. De koper zal persoonlijk instaan voor de verzekering van het goed vanaf de ondertekening van de authentieke akte.

Het staat de koper vrij om vanaf vandaag een verzekering op zijn kosten af te sluiten die het goed dekt.

De koper verklaart goed ingelicht te zijn over het belang om een verzekeringspolis af te sluiten tegen brand en alle aanverwante risico's ten laatste op de dag van het verlijden van de authentieke akte.

10) De akte wordt verleden binnen de vier maanden vanaf het vervuld zijn van de laatste opschortende voorwaarde en dit op eerste verzoek van de koper. De partijen, die weten dat zij ieder het recht hebben, zonder bijkomende kosten, hun notaris aan te stellen, voor zover deze keuze binnen de acht kalenderdagen na de ondertekening van huidige overeenkomst medege-deeld wordt, hebben voor het opstellen van de authentieke akte aangewezen notaris **Ellen VANSLAMBROUCK** ter standplaats Langemark-Poelkapelle, door allen hiertoe uitdrukkelijk aangesteld.

11) Alle kosten, rechten en erelonen, van de notariële akte zijn ten laste van de koper.

De kosten die evenwel betrekking hebben op de leveringsplicht van de verkoper zijn ten laste van de verkoper.

12) leegstand - verwaarlozing - ongeschiktheid – onbewoonbaarheid

De verkopers verklaren dat het onroerend goed niet is opgenomen in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen, noch in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten. De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dat.

De verkopers verklaren ook niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

13) Voor zover het verkochte goed ongebouwd is, verklaart de verkoper:

- dat bij gebrek van vergunning of attest hij geen verzekering kan geven 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 bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de bouwvergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet is verkregen.

De gemeente Langemark-Poelkapelle heeft in een brief gedateerd op 28 februari 2023 (naar aanleiding van de splitsing) opgemerkt:

“Het College van Burgemeester en Schepenen heeft in zijn zitting van 16 januari kennis genomen van uw splitsingsvoorstel van 3 januari ll. voor het afsplitsen van percelen grond gelegen Boezingestraat 37, Langemark (1ste afdeling, sectie H, perceelnrs. 531/02R en 532Y2). De percelen liggen in ‘Woongebied’ en Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) ‘Statiewijk en Westelijke Dorpsrand’. Alsook deels in ‘Mogelijk overstromingsgevoelig gebied’. Het perceel 531/02R is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed. Langsheen de percelen lopen buurtwegen nr. 4 en 39. De afsplitsing is verder conform de wetgeving op de ruimtelijke ordening.”

VERKOOP ONDER VOORWAARDE

De verkoop wordt afgesloten onder opschortende voorwaarde dat er geen hypothecaire inschrijvingen, noch bevelen, beslagen of fiscale notificaties bestaan of worden betekend aan de verkoper of aan de instrumenterende notaris voor een bedrag hoger dan de verkoopprijs. Indien dit toch het geval zou zijn, kan de koper de verkoop als niet-bestaande beschouwen indien de desbetreffende schuldeisers niet uiterlijk acht dagen vóór de uiterste datum van de authentieke akte opheffing of doorhaling zouden hebben gegeven van hun in-of overschrijving, bevel of notificatie. Deze voorwaarde wordt bedongen in het voordeel van de koper.

ERFgoed: BESCHERMINGSMAATREGELEN - INVENTARISATIE

De verkoper verklaart dat bij hun weten en blijkens het schrijven van gemeente Lange-mark-Poelkapelle de dato 5 februari 2024, waarvan de koper erkent een volledige kopie ontvangen te hebben, voorschreven onroerende goederen:

- noch voorlopig noch definitief beschermd is als (archeologisch) monument en niet gelegen is in een voorlopig of definitief beschermd dorps- of stadsgezicht / beschermd archeologische site of archeologische zone noch gelegen is in een voorlopig of definitief beschermd cultuurhistorisch landschap. Hij verklaart daarover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Dit blijkt ook niet uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

- niet is opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen vermeld in artikel 4.1.11. van het Onroerenderfgoeddecreet, met name: de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris van het landschappelijk erfgoed.

Dit blijkt ook niet uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Doch wel (wat perceelnummer 0531/02RP0000 betreft) opgenomen is in een vastgestelde inventaris, met name in de inventaris bouwkundig erfgoed bij besluit van de administrateur-generaal van 28 november 2014.

De koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen van die inventarisatie die terug te vinden zijn in hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT – WEDERINKOOP - OPTIERECHT

De verkoper verklaart dat het verkochte goed voor het overige niet bezwaard is met een verbod van vervreemden, enig conventioneel of wettelijk recht van voorkoop (na consultatie van het e-voorkooploket), voorkeur of wederinkoop, optierecht of soortgelijk recht.

KWALITEITSBEWAKING

1. Inventarisatie:

De verkoper heeft verklaard dat het onroerend goed niet is opgenomen in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen.

De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dat.

De verkoper verklaart ook niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

2. Register Van Herstelvorderingen:

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

3. Recht van Wederinkoop

De verkoper verklaart geen weet te hebben van het feit dat het verkochte goed gedurende de voorbije twintig jaar een sociale koopwoning is geweest waarvoor een recht van wederinkoop overeenkomstig artikel 5.92 3^{de} lid Vlaamse Codex Wonen zou gelden.

4. Sociaal Beheersrecht:

De verkoper verklaart dat het hier verkochte goed niet valt onder het sociaal beheersrecht dat van rechtswege toekomt aan de bevoegde gemeente, OCMW en sociale woonorganisaties in het kader van artikelen 5.82 tot en met 5.90 van de Vlaamse Codex Wonen.

5. Rookmelders:

De verkoper verklaart dat er geen rookmelders aanwezig zijn in het goed. De koper heeft kennis genomen van de verplichting om vanaf 1 januari 2020 rookmelders te hebben in elke woning.

ZAKELIJKE ZEKERHEDEN OP ROERENDE GOEDEREN

De notaris licht partijen in over de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs ook indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

De verkoper verklaart dat geen enkel onderdeel van voormelde goederen is bezwaard met een pandrecht of met een eigendomsvoorbehoud.

TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID - WAARBORG VOOR WONINGEN IN BELGIË

De partijen verklaren dat de verkrijger zuiver en eenvoudig wordt gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek). De verkrijger is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

De verkoper verklaart:

- dat het verzekeringsattest zoals bedoeld in artikel 12, § 1, van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect aan de verkrijger niet kan worden overhandigd omdat aan het goed geen door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd. De partijen erkennen te zijn ingelicht dat de notaris de verplichting heeft het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei

2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat hij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND

- Wat betreft perceelnummer 532/Y/2P0000:

1 – 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.

2 – De verkoper legt een bodemattest voor, afgeleverd door de OVAM op 5 december 2022 in overeenstemming met artikel 101 § 1 van het Bodemdecreet.

Het bodemattest bepaalt:

“2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra informatie:

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

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opge maakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

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

- Wat betreft perceelnummer 531/2/RP0000:

1 - De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten wel een risicogrund is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond wel een 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.

2 - De verkoper legt een bodemattest voor, afgeleverd door de OVAM op 5 december 2022 in overeenstemming met artikel 101 § 1 van het Bodemdecreet.

Dit bodemattest bepaalt:

“2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra informatie:

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

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicoground.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 07.05.2019, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 Asbestgerelateerde bodeminformatie

Er is een puinlaag aanwezig op het terrein die mogelijk asbestverdacht is.

2.4 Documenten over de bodemkwaliteit

2.4.1 Historische verontreiniging

DATUM: 07.05.2019

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, *, Boezingestraat 37 te 8920 Langemark-Poelkapelle

AUTEUR: Envirosoil NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

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

4 - De verkoper verklaart dat sedert de datum van het laatste oriënterend bodemonderzoek:

- dat bij zijn weten sedert die datum geen risico-inrichting meer gevestigd was op voorschreven goed, noch de vestiging van een nieuwe risico-inrichting werd vergund;

- dat de bestemming van de te onderzoeken grond conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen sedert de datum van het voormeld OBO niet in die zin is gewijzigd dat een bestemmingstype met een lagere (= strengere) bodemsaneringsnorm van toepassing is;

- dat er zich sedert de datum van ondertekening van het voormeld verslag van oriënterend bodemonderzoek geen schadegeval op de grond heeft voorgedaan;

- dat de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond eveneens niet gewijzigd is.

5 - Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich en zal de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

6 – De koper wordt geïnformeerd dat het voormelde geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dit niet verhindert dat de regels inzake het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

BEPALINGEN IN VERBAND MET DE ASBESTINVENTARISATIE

1. Op het goed bevinden zich één of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaal-kringlopen en afvalstoffen.

2. De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20230111-000219.000, opgesteld 11 januari 2023.

Een kopie van dit attest werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

10 asbestmaterialen

3 beperking(en)

0 uitsluiting(en)

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

9 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

1 asbestmaterialen zorgvuldig beheren”

3. De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

4. Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest zal door de verkoper aan de koper overhandigd worden bij het verlijden van de akte.

5. De koper verklaart op de hoogte te zijn dat het asbestinventarisatetest geen uitspraak doet over het “asbestvrij” zijn van een gebouw. Het asbestinventarisatetest beschrijft voor een normaal gebruik van het gebouw welke materialen of gebouwonderdelen asbest bevatten, wat de staat is van het asbest en hoe het veilig kan worden beheerd of verwijderd. Hij verklaart te weten dat dit attest in principe niet zal volstaan om afbraakwerken uit te voeren en dat hij

op de hoogte is van de verplichting om het asbestinventarisatetest binnen één jaar te actualiseren als er sprake is van een gewijzigde toestand.

6. De koper verklaart dat het asbestinventarisatetest voor hem een louter informatief document is en geen essentieel element is voor deze overeenkomst. De koper zal geen aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie in het asbestinventarisatetest.

VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING (“VCRO”)

In uitvoering van artikel 5.2.1. VCRO wordt vermeld hetgeen volgt:

1° voor het onroerend goed is geen bouwvergunning / stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt, behalve de volgende:

- vergunning de dato 29 april 1982 – plaatsen van een uitstalraam in gevel (1982/81) (referentie: 33040_1982_95)
- vergunning de dato 30 januari 1984 – bouwen van een magazijn voor veevoerders en meststoffen (+ afbraak oud gebouw) (referentie: 33040_1983_82)
- vergunning de dato 21 september 1987 – plaatsen vensterraam in voorgevel van bestaande woning (referentie: 33040_1987_132)
- vergunning de dato 25 september 1990 – uitbreiden bestaande woning en winkelruimte (referentie: 33040_1990_54)
- vergunning de dato 10 oktober 1995 – uitbreiden stapelplaats voor tuincentrum (referentie: 33040_1995_57)
- vergunning de dato 10 oktober 1995 - uitbreiden stapelplaats voor tuincentrum (deel in verkaveling) (referentie: 33040_1995_58)
- vergunning de dato 12 maart 2001 – uitbreiden van een bergplaats, behorende tot bestaande handelszaak van planten en toebehoren voor tuin, winkelinrichting (referentie: 33040_2001_78)
- vergunning de dato 15 november 2010 – uitbreiden van bestaand tuincenter met berging (referentie: 33040_2010_141)

2° het goed heeft als meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het plannenregister :

Voor perceelnummer 33014H0531/02R000P0000:

- ingevolge het gewestplan Ieper-Poperinge, goedgekeurd bij koninklijk besluit de dato 14 augustus 1979: woongebied en gebied voor dagrecreatie;

- ingevolge het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, RUP Statiewijk en Westelijke Dorpsrand, definitief vastgesteld 1 juli 2019: gemengd woongebied en residentieel woongebied;

Voor perceelnummer 33014H0532/00Y002P0000:

- ingevolge het gewestplan Ieper-Poperinge, goedgekeurd bij koninklijk besluit de dato 14 augustus 1979: agrarisch gebied, woongebied en gebied voor dagrecreatie;

- ingevolge het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, RUP Statiewijk en Westelijke Dorpsrand, definitief vastgesteld 1 juli 2019: zone voor dagrecreatie en residentieel woongebied;

3° het onroerend goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) noch is een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende;

4° op het onroerend goed rust geen voorkooprecht vermeld in artikel 2.4.1 VCRO RO of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° voor het onroerend goed is geen verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is (de verkaveling verleend bij vergunning de dato

16/08/1972: verkavelen van perceel in 4 loten (referentie: 33040_1972_2) – gewijzigd bij vergunning de dato 17/07/1995 (referentie: 33040_1995_1) is opgeheven door bpa rup – vervallen) 6° voorschreven goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De verkrijger verklaart dat hij twee stedenbouwkundige uittreksels (en eventueel stedenbouwkundige inlichtingen) van de gemeente Langemark-Poelkapelle de dato 5 februari 2024 heeft ontvangen.

Tenslotte wordt verwezen naar artikel 4.2.1. Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De verkoper verklaart en bevestigt dat er aan het hier verkochte goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop (deels) een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 17 augustus 2020 werd door Commeyne Kristof vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

Bij schrijven van notaris Ellen Vanslambrouck op 17 januari 2023, alsook van 25 april 2023 gericht aan de FOD Economie, Algemene Directie Energie, werd gevraagd de geldigheidsstermijn van de elektrische keuring te verlengen.

Op 25 april 2023 heeft de FOD Economie geantwoord de verlenging toe te staan tot 4 april 2025, mits naleving van volgende voorwaarden:

- maatregelen dienen eventueel te worden getroffen door de nieuwe eigenaar opdat de elektrische installatie geen onmiddellijk gevaar vormt voor de bewoners en de goederen;
- de verkoper dient het keuringsorganisme van deze doorverkoop in te lichten (datum ondertekening akte en identiteit van de koper) en van het feit dat hij de aanpassingswerken niet heeft uitgevoerd maar dat deze ten laste zullen worden genomen door de nieuwe eigenaar;

Na afloop van de verlening tot 4 april 2025 zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van de notariële akte schriftelijk mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De verkoper wijst de koper op de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook op het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De koper verklaart in kennis te zijn van het proces-verbaal, alsook het bijkomend schrijven.

De koper koopt het onroerend goed en de elektrische installatie in de staat waarin ze zich bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst bevinden. **De eventuele aanpassingswerken die aan de elektrische installaties zouden moeten worden uitgevoerd om deze**

installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de koper op zijn kosten. In het geval van een nog uit te voeren controlebezoek volgend op een negatief proces-verbaal, vestigt de verkoper reeds de aandacht van de koper op zijn verplichting schriftelijk zijn identiteit en de datum van de akte mee te delen aan het bevoegd organisme dat de keuring van de elektrische installatie heeft uitgevoerd.

ENERGIE - RENOVATIEVERPLICHTING

RESIDENTIEEL GEBOUW

1. Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het residentieel gebouw, voorwerp van huidige verkoop, door erkend energiedeskundige Commeyne Kristof, daterend van 21 augustus 2020 met vermelding van certificaatnummer 20200821-0002305147-RES-1, melding makend van een berekend energieverbruik van 969 kWh/m² (energielabel F).

De koper verklaart een kopie te hebben ontvangen, het origineel certificaat zal door de verkoper bij het verlijden van de akte worden overhandigd.

2. Renovatieverplichting

Het goed is (deels) een residentieel gebouw in de zin van het Energiebesluit.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de notariële akte het **minimale energieprestatieniveau label D moet halen**.

Binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De koper is evenwel vrijgesteld van de verplichting om een minimaal energieprestatieniveau te behalen indien het verkochte goed:

- een beschermd monument is
- deel uitmaakt van een beschermd cultuurhistorisch landschap
- deel uitmaakt van een stads- of dorpsgezicht.
- voorkomt op de inventaris van bouwkundig erfgoed.

De koper wordt gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Niet- RESIDENTIEEL GEBOUW

1. Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart dat:

- het goed (deels) geen residentiële of industriële bestemming heeft.
- de bruikbare vloeroppervlakte van het goed is groter dan 500m².

Voor de verkoop is bijgevolg een energieprestatiecertificaat “grote niet-residentiële gebouwen” verplicht.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het groot niet-residentieel gebouw, voorwerp van huidige verkoop, door erkend energiedeskundige de

heer Vansteenkiste Hayco, daterend van 4 april 2023 met vermelding van certificaatnummer 20230404-0020152709-NR-1, melding makend van een energielabel X.

De koper verklaart een kopie te hebben ontvangen, het origineel certificaat zal door de verkoper bij het verlijden van de akte worden overhandigd.

2. Renovatieverplichting

Het goed is (deels) een niet-residentieel gebouw in de zin van het Energiebesluit.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte aan de volgende minimale energiestatieniveaus moet voldoen:

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst.

2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K.

3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op datum van de akte ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden.

4. Koelinstallaties die op datum van de akte ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.

De koper wordt er daarnaast op gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte **een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5 % (of label E) moet behalen**.

Binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte moet een nieuw energiestatieniveau niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De koper wordt op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting gewezen.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat er geen ondergrondse / bovengrondse stookolietank aanwezig is in het verkochte goed.

Mocht naderhand blijken dat er zich in het verkochte goed toch een stookolietank bevindt, zal deze op kosten van de verkopers buiten gebruik worden gesteld.

RISICOZONE VOOR OVERSTROMING - WATERTOETS

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 23 februari 2023, verklaart de verkoper, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de

verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerende goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming.

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de verkoper, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 13 mei 2024, dat het hierboven vermelde goed:

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

De grond heeft P(erceel)-score: **B**:
kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **B**:
kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

2. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

DECREET NATUURBEHOUD

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

BOSDECREET

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

PRIJS

Deze verkoop is gedaan en aanvaard voor de koopsom van *, betaalbaar bij het tekenen van de authentieke akte, via rekening * / * via een nog te verkrijgen krediet.

Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas. De prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving.

SANCTIES

1/ In geval van vertraging in de betaling zal er door de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf het opeisbaar zijn van de betaling, een nalatigheidsintrest verschuldigd zijn gelijk aan 8% per jaar op het verschuldigd gebleven bedrag.

2/ Indien de authentieke akte door de fout van één van de partijen niet verleden kan worden, dan zal de andere partij de keuze hebben, nadat een door haar aan de in gebreke blijvende partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot verrichte aanmaning 15 dagen zonder gevolg is gebleven:

- ofwel de ontbinding van de verkoop te vorderen, in welk geval door de nalatige partij een schadevergoeding gelijk aan 10% van de koopsom zal verschuldigd zijn ten titel van forfaitaire schadevergoeding;
- ofwel de gedwongen uitvoering van de verkoop na te streven.

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen in beide hiervoor gestelde hypotheses, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres en, indien deze niet in België gelegen zijn, op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

BIJLAGE:

- opmetingsplan
- akte opstal de dato 22 september 2008 verleden voor notaris Jan Bael te Gent, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Ieper op 20 november 2008, met referte: 63-T-20/11/2008-06241

Opgesteld in 3 originele exemplaren, waarvan voor elke partij één exemplaar en één bestemd voor de notaris(sen), waarbij elke ondergetekende bevestigt een exemplaar ontvangen te hebben.

Ondertekend door de verkopers te op 2024

Ondertekend door de kopers te op 2024