

Het jaar **TWEEDUIZEND EEN EN TWINTIG**.
Op **ZESTIEN JULI (16/07)**.

Voor Ons, Meester **Christophe DELRIVE**, notaris met standplaats te Gent, vijfde kanton, houder van de minuut, en Meester **Serge VAN DAMME**, notaris met standplaats te De Panne, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Karolien Battel & Serge Van Damme - geassocieerde notarissen" met zetel te 8660 De Panne, Westhoeklaan 66; die het verlijden van de akte volgt op afstand via videoconferentie overeenkomstig artikel 9 §3 van de Wet van 25 Ventôse jaar XI op het notarisambt.

EEN VERSCHEVEN:

geboren te Kortrijk op 6 januari 1978, wonende te 8500 Kortrijk, Handelskaai 1c bus 34; krachtens de notariële volmacht verleden voor notaris Serge Van Damme te De Panne op heden voorafgaandelijk aan deze, waarvan een afschrift aan onderhavige akte gehecht zal blijven.

Hierna onveranderlijk "**verkoper**" genoemd;

deze akte verklaart te verkopen onder de waarborgen als naar recht en voor vrij, zuiver en onbelast van alle bezwarende hypothecaire overschrijvingen en inschrijvingen, voorrechten en andere beletselen welkdanig.

AAN EN TEN BEHOEVE VAN:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] en die verklaart in koop te
aanvaarden, **ELK VOOR DE ONVERDEELDE HELFT IN VOLLE
EIGENDOM**, het volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED:

1. GEMEENTE DE PANNE - DERDE AFDELING/ ADINKERKE

Een WOONHUIS, op en met aanhorigheden, gelegen aan
de DE PANNELAAN 13, gekend volgens titel en recente
kadastrale legger sectie C, nummer 497V5P0000, voor een
oppervlakte van één are drie en veertig centiare (1a
43ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 342,00 euro.

2. GEMEENTE DE PANNE - DERDE AFDELING/ ADINKERKE

In een GARAGECOMPLEX, op en met grond, staande en
gelegen aan de DE PANNELAAN 9+, gekend volgens titel
sectie C, nummer 497/X/5, voor een oppervlakte van zeven
are vijftig vierkante decimeter (700,50m²) en volgens
recent kadastraal uittreksel sectie C, nummer
0497X5P0001, met een oppervlakte van zes are vijf en
tachtig centiare (6a 85ca);

De GARAGE genummerd ZEVEN (7), gelegen op de
gelijkvloerse verdieping, partitienummer P0008, en
omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De garage zelf met poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

Drie/elfden (3/11den) in de gemene delen van het
gebouw waaronder de grond;

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 47,00 euro.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Goed sub 1
[REDACTED]

me
A
Co

overge
mevrou
helft

op 5 juli 2002 zodat zijn vruchtgebruik uitmondde in
heer BRUYNOOGHE Paul in de volle eigendom kwam.



De koper zal zich met deze aanhaling van eigendom moeten vergenoegen en geen andere titel kunnen eisen dan een afschrift dezer.

BASISAKTE

Goed sub 2

Het bij deze verkochte goed werd juridisch tot stand gebracht ingevolge de basisakte van voormeld gebouwencomplex, opgemaakt door notaris Frank HEYVAERT te Veurne op 11 december 2003, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Veurne op 20 januari daarna, formaliteit "66-T-20/01/2004-00667".

De verkoper verklaart wel te kennen en te aanvaarden alle lasten en voorwaarden, zo voordelige als nadelige, tegenwoordige als toekomstige, voortvloeiende uit het onroerend statuut en het reglement van mede-eigendom - dit alles één geheel vormend met de voorwaarden van onderhavige akte - zoals vastgesteld bij voormelde basisakte van dewelke de koper erkent een exemplaar vanwege de verkoper te hebben ontvangen. Het reglement van mede-eigendom bepaalt de rechten en verplichtingen van alle eigenaars van privaat in de residentie.

De koper wordt in de plaats gesteld van de verkoper voor alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit het onroerende statuut, het reglement van mede-eigendom en de besluiten van de algemene vergaderingen; hij verplicht zich tot stipte uitvoering ervan en ze op te leggen aan zijn opvolgers en rechtverkrijgenden ten even welke titel, solidair en ondeelbaar verbonden.

Alle akten van aanwijzing of overdracht van eigendom, van genot of andere, erin begrepen de huur en andere afstanden van genot, zullen de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten dat de nieuwe rechthebbenden een volledige kennis hebben van de basisakte en dat zij zich verplichtten deze te eerbiedigen in alle opzichten, alsook de besluiten van de algemene vergaderingen, om dienaangaande in de plaats te zijn gesteld voor alle daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen.

VOORWAARDEN

Deze verkoop en aankoop is gedaan onder de volgende lasten en voorwaarden waartoe de koper zich verbindt:

1. Het goed is verkocht in de staat en gelegenheid waarin het zich bevond op het ogenblik van het sluiten van de onderhandse koopovereenkomst, met alle voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare, durende en niet voortdurende erfdienstbaarheden die eraan kunnen kleven, vrij aan de koper de voordelige te doen gelden en zich tegen de nadelige te verzetten, doch het alles ten zijne koste, risico en gevaar en zonder verhaal tegen de verkoper.

2. De koper moet zich vergenoegen met voormelde aanwijzing, gelegenheid en oppervlakte van het door hem

aangekochte goed, het verschil in meer of in min blijft ten zijne bate of schade al overtreft het verschil meer dan één/twintigste. De kopers aanvaarden het goed met alle, zelfs verborgen gebreken, zowel wat betreft de gebouwen als de grond en de ondergrond. De verkopers verklaren geen kennis te hebben van verborgen gebreken.

3. De koper komt te rekenen van heden in de **volle eigendom, genot en vrij gebruik** van het door hem aangekochte goed.

4. Te rekenen vanaf de ingenottreding zal de koper de lasten, belastingen en taksen, van zowel staat, provincie en gemeente, van het bij deze verkochte goed dragen en betalen.

Belastingen die betrekking hebben op het volledig jaar zullen "pro rata temporis" worden verdeeld.

De verkoper verklaart op heden het aandeel in de onroerende voorheffing voor het aanslagjaar 2021, hetzij **177,30 euro** (goed sub 1) en **24,49 euro** (goed sub 2) te hebben ontvangen van de koper, waarvoor kwijting.

De verkoper bevestigt dat er thans betreffende het bij deze verkochte goed geen verhaalbelastingen lopen of gevorderd worden en dat er voor zover hen bekend ook geen werken zijn uitgevoerd door openbare besturen die aanleiding kunnen geven tot het heffen van verhaalbelasting. Alle nog verschuldigde verhaalbelastingen betreffende reeds uitgevoerde werken blijven ten laste van de verkoper.

Goed sub 2

De koper zal vanaf de ingenottreding eveneens zijn aandeel betalen in de gewone lasten en zal de provisies storten die de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw zou vorderen.

De omdeling van deze lasten tussen de koper en de verkoper zal gebeuren pro rata temporis. Deze afrekening zal gebeuren uiterlijk bij de afsluiting van de gebruikelijke afrekeningsperiode.

5.

Goed sub 1

De notaris wijst de koper erop dat hij onmiddellijk het nodige zal moeten doen voor de verzekering van het aangekochte goed als eigenaar door overname van de bestaande polis of door het sluiten van een nieuwe verzekeringspolis indien hij tegen brand en andere risico's verzekerd wenst te zijn. De koper ontslaat de verkoper ervan het bij deze verkochte goed nog langer verzekerd te houden, en doet uit dien hoofde onherroepelijk afstand van elk verhaal op de verkoper, als eigenaar. De koper verklaart de instrumenterende Notaris te ontslaan van elke verantwoordelijkheid hieromtrent.

Goed sub 2

Betreffende de collectieve verzekeringspolissen tegen brand en andere risico's met betrekking tot het bij deze verkochte goed, is de koper in de plaats gesteld in

alle rechten en verplichtingen van de verkoper die hieruit voortspruiten en dit overeenkomstig de bepalingen hieromtrent aangehaald in de statuten van het gebouw en andere betreffende overeenkomsten. De koper zal verplicht zijn deze lopende verzekeringspolissen voort te zetten en de betrokken verzekeringsmaatschappij of de syndicus op de hoogte te brengen van de verandering van eigenaar, en de verzekeringspremies te betalen vanaf de eerstkomende vervalldag.

De koper zal behoudens de collectieve verzekering, zelf instaan voor het afsluiten van alle door hem gewenste verzekeringscontracten.

Indien geen collectieve verzekeringspolis bestaat, verklaart de koper te weten dat indien het goed verzekerd zou zijn tegen brand en andere gevaren, deze brandverzekeringspolis van rechtswege vervalt drie maanden na de datum waarop de notariële akte is verleden, tenzij de verzekeringsovereenkomst eerder wordt beëindigd. De koper verklaart vanaf heden zelf in te staan voor het afsluiten van een verzekering van het voorschreven goed en is ervan op de hoogte dat de verkoper zijn eventueel bestaande verzekering opzegt.

6. Indien het verkochte goed getroffen zou zijn of worden door enig besluit van de bevoegde overheid inzake gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijnen betreffende de voor- of achterbouw, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit of reglement, dan zal de koper zich moeten gedragen naar al die voorschriften zonder verhaal tegen de verkoper wegens verlies van grond, weigering van stedenbouwkundige vergunning of om welke andere reden ook.

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

7. Mocht het bij deze verkochte goed op een of andere wijze beschermd zijn of op een lijst of ontwerp-lijst van bescherming zijn opgenomen, zoals bijvoorbeeld als monument of als deel van een landschap of stadsgezicht, of als archeologisch waardevol patrimonium - waarvan de verkoper echter bevestigt geen enkele kennis te hebben - dan zal de koper en verkrijger alle gevolgen daarvan moeten dragen en aanvaarden, zonder dienaangaande enige vordering te kunnen instellen tegen of vergoeding te kunnen vorderen van de verkoper.

8. De kosten, rechten en erelonen dezer akte zijn ten laste van de koper. De kosten met betrekking tot de leveringsplicht zijn lastens de verkoper.

9. Muurgemeenheden

De koper treedt in de rechten en verplichtingen van de verkoper die voortvloeien uit mogelijke gemene muren, grachten, hagen en afsluitingen die het goed afscheiden van de aangrenzende eigendommen.

De verkoper verklaart daaromtrent noch zelf overeenkomsten te hebben aangegaan noch weet te hebben van overeenkomsten die in het verleden werden gesloten.

10. Postinterventiedossier:

Goed sub 1 en 2

Op vraag van de instrumenterende Notaris of voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt de verkoper dat er aan het voorschreven goed sedert 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

11. Energieprestatiecertificaat:

Goed sub 1

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Norman Velghe (EP13171) gedateerd van 23 oktober 2020 met vermelding van unieke code 20201023-0002331421-RES-1 en met een berekend energieverbruik van 769 kWh/m².

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 dit energieprestatiecertificaat.

Het origineel van dit certificaat wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

Goed sub 2

Niet van toepassing

12. Elektrische installatie:

Goed sub 1

Koper en verkoper verklaren overeengekomen te zijn **geen controleonderzoek** 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 te laten uitvoeren omdat de koper het gebouw gaat afbreken OF omdat de koper de elektrische installatie volledig gaat renoveren.

De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart tevens te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

Goed sub 2

Niet van toepassing

MEDE-EIGENDOM

Goed sub 2

De verkoper heeft verklaard dat voor het gebouw of de groep van gebouwen waarvan de bij deze verkochte kavel deel uitmaakt GEEN SYNDICUS werd aangesteld.

De verkoper verklaart dat er geen kosten zijn in de zin van artikel 577-11 § 2, lid 1, van het oud Burgerlijk Wetboek die ten laste vallen van de koper.

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat er slechts sprake is van de overdracht van de privatieve kavel indien voldaan is aan twee vereisten. Enerzijds dient het eigendomsrecht te zijn overgedragen. Anderzijds dient de overeenkomst vaste datum te hebben verkregen.

De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat overeenkomstig artikel 577-11 § 2 lid 5, van het oud Burgerlijk Wetboek, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden is tot het betalen van de periodieke kosten, vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen.

Partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat overeenkomstig artikel 577-11 § 5, 2°, van het oud Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op de koper, zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper.

VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING

De verkoper verklaart:

- geen weet te hebben van enige bouwovertrading met betrekking tot het verkochte goed, en enkel niet-vergunningsplichtige werken te hebben uitgevoerd;

- dat geen verzekering kan worden gegeven betreffende de mogelijkheid om op het ongebouwd gedeelte van voorschreven 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 planbatenheffing;

- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening;

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de instrumenterende Notaris, op basis van de door de gemeente De Panne afgeleverde stedenbouwkundige inlichtingen en het stedenbouwkundig uittreksel in datum van **30 april 2021** (goed sub 1 en 2), waarvan de koper erkent kopij te hebben ontvangen vanwege de notaris. Zij erkennen kennis te hebben genomen van de inhoud ervan en er voldoende toelichting over te hebben bekomen:

Goed sub 1 en 2 (behoudens anders aangegeven)

1° dat voor het onroerend goed geen bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, behoudens:

Goed sub 1

/

Goed sub 2

Ontvangst dossier vergund geacht gebouw op 2 februari 2012;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister en volgens voormeld schrijven is:

- volgens gewestplan VEURNE WESTKUST de dato 6 december 1976: **woongebieden**;

- dat het goed valt binnen de gebiedsomschrijving van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringplan "Solitaire vakantiewoningen Westhoek" de dato 18 oktober 2013;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

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

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

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

7° dat het onroerend **goed sub 1** valt binnen de gebiedsomschrijving van het rooilijnplan de dato 4 oktober 1961;

8° dat het goed getroffen wordt door diverse stedenbouwkundige verordeningen en bouwverordeningen waarvan de koper verklaart kennis te hebben door het voorafgaandelijk dezer ontvangen van voormelde inlichtingenbrief.

Ondergetekende notaris vermeldt dat eventuele inbreuken met betrekking tot de publiciteit en/of onderhandse overeenkomst zijn rechtgezet bij onderhavige akte. De koper bevestigt dit en verklaart bij deze te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatie-verplichting, zoals voorzien in artikel 6.3.1 Vlaamse Codex RO.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

BODEMDECREET

1/ De verkoper verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicogrand 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 die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

2/ De verkoper verklaart dat de koper voor het sluiten van onderhandse verkoopsovereenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van de bodemattesten, afgeleverd door de OVAM op **26 april 2021 (goed sub 1)** en op **28 april 2021 (goed sub 2)** in overeenstemming met artikel 101 § 1 van genoemd Decreet.

Deze bodemattesten bepalen **ELK:**

"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 risicogrand is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of 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.

(...)"

3/ De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed 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 instrumenterende notaris wijst de koper er ook 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.

5/ Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de instrumenterende Notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

ONROEREND ERFGOEDEDECREET

Goed sub 1 en 2

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook zo blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

STOOKOLIETANK

Goed sub 1 en 2

De verkoper verklaart dat in het goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

NATUURBEHOUDDECREET:

De verkoper verklaart dat voorschreven onroerend goed **NIET** valt onder toepassing van artikel 37, paragraaf 1, eerste lid van het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

BOSDECREET

Na voorlezing door de werkende Notaris van artikel 3 van het Bosdecreet, verklaart de verkoper dat voorschreven grond **NIET** valt onder de bepalingen van het Bosdecreet.

VERPLICHTE VERZEKERING VOOR DE TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID VAN ARCHITECTEN, AANNEMERS EN ANDERE DIENSTVERLENERS IN DE BOUWSECTOR

De verkoper verklaart dat er geen verzekering bestaat zoals bedoeld in artikel 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, vermits er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

KLIM

De verkoper en ondergetekende notaris Delrive vestigen de aandacht van de koper op de noodzaak om op de website <https://www.klim-cicc.be> na te gaan of er zich op het hoger beschreven onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende het hoger beschreven onroerend goed.

BEPALINGEN AANGAANDE DE VLAAMSE CODEX WONEN EN VOORKOOPRECHT

a) De verkopende partij verklaart dat:

- aan het goed GEEN renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd in het kader van artikel 3.30 of 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen;
- het goed NIET is opgenomen in een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen of gebouwen;
- het goed WEL is gelegen in een door de Vlaamse regering erkend bijzonder woningbouwgebied.

Gezien het bij deze verkochte goed gelegen is in een erkend bijzonder gebied, beschikken de gemeente De Panne, het Vlaams Woningfonds en de sociale huisvestingsmaatschappijen met een werkingsgebied

waarbinnen het goed gelegen is, over een voorkooprecht als gevolg van artikel 5.76 van de Vlaamse codex Wonen.

Dit recht van voorkoop geldt echter niet voor de verkoop van:

1. Woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan in hoofde van de verkrijger;

2. Afzonderlijke garages;

3. Afzonderlijke (bebouwde of onbebouwde) loten van een goedgekeurde verkaveling;

4. Een EERSTE woning of een EERSTE perceel bestemd voor woningbouw door één of meer natuurlijke personen, op voorwaarde dat deze verkrijgers geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, op de dag van het sluiten van de onderhandse verkoopsovereenkomst.

De koper verklaart onder zijn uitsluitende verantwoordelijkheid dat hij zich bevindt in de hypothese vermeld onder nummer sub 1 (**goed sub 2**) en de hypothese vermeld onder nummer sub 4 (**goed sub 1**) zodat het voorkooprecht **NIET** dient aangeboden te worden.

b) De verkoper dat het voorbeschreven goed NIET gelegen is binnen de door de Administratie "De Vlaamse Waterweg" toegepaste perimeter rond een waterweg en/of een zeekanaal.

c) Tevens verklaart de verkoper dat het voorschreven goed met GEEN enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard, noch met een recht van wederinkoop of een verbod van vervreemden.

PANDWET

Na ingelicht te zijn geweest door de instrumenterende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

ROOKMELDERS

Goed sub 1

De koper erkent door de notaris gewezen te zijn op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een stedenbouwkundige vergunning vereisen, en dat daarnaast iedere woning vanaf 1 januari 2020 dient uitgerust te worden met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (ingevolge van 10 maart

2017 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode).

WONINGKWALITEITSBEWAKING - CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN

Goed sub 1 en 2

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

WATERPARAGRAAF

Goed sub 1 en 2

1. Blijkens opzoeking gedaan de dato 8 juli 2021, verklaart de instrumenterende Notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed NIET gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);

- niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

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

BIJZONDERE VOORWAARDEN - ERFDIENSTBAARHEDEN

Er werden geen erfdienstbaarheden of bijzondere bepalingen aangetroffen in voormelde eigendomstitel van het bij deze verkocht onroerend goed, behoudens degene opgenomen in voormelde basisakte.

PRIJS:

Verder is deze verkoop en aankoop gedaan en aanvaard voor de prijs van

....., welke som de verkoper verklaart van de koper ontvangen te hebben:

.....
vóór het verlijden der authentieke akte. middels overschrijving van bankrekeningnummer op naam van de koper naar de derdenrekening van de

makelaar, Dewaele (Veurne), bankrekeningnummer
n het saldo.

....., bij het verlijden dezer door middel van
overschrijving van rekening nummer
van de KBC bank op de derdenrekening van notaris Delrive;
WAARVAN KWIJTING, dubbel gebruik uitmakende met
alle andere kwijtschriften die met zelfde doel mochten
afgeleverd zijn;

Voor de eventuele betaling door middel van één of
meer bankcheques wordt kwijting gegeven onder voorbehoud
van dekking van de bedoelde cheque(s).

BIJZONDERE OVEREENKOMST INZAKE ONVERDEELDHEID

De voornoemde kopers verklaren daarenboven wat
volgt:

Zij erkennen door de notarissen ingelicht te zijn
over het feit dat zij zich in een toestand van
vrijwillige mede-eigendom of onverdeeldheid bevinden (in
de mate dat zij rechten van dezelfde aard in het door hen
aangekocht onroerend goed bezitten), waarop artikel 815
van het oud Burgerlijk Wetboek (dat bepaalt dat niemand
kan gedwongen worden in onverdeeldheid te blijven)
volgens de huidige rechtspraak niet van toepassing is.

Hierop verklaren zij, elk wat hem/haar betreft,
dit artikel, op contractuele basis, toch van
overeenkomstige toepassing zodat iedere mede-eigenaar,
bij gebrek aan akkoord tussen partijen, de gerechtelijke
verdeling kan vorderen, overeenkomstig de artikel 1207 en
volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de
Patrimoniumdocumentatie is ontslagen enige ambtshalve
inschrijving te nemen bij het overschrijven dezer.

VERKLARINGEN:

De instrumenterende Notaris verklaart en
bevestigt:

a) Prijsbewimpeling

Duiding te hebben gegeven omtrent artikel
3.18.0.0.14, §1, 1° en 3.4.7.0.6 VCF.

b) Volmacht

Partijen geven hierbij volmacht aan het kantoor
van notaris Delrive om alle eventuele bijkomende fiscale
verklaringen te doen met betrekking tot deze akte
overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. V.C.F.

c) Collectieve schuldenregeling:

Partijen verklaren dat geen enkel verzoek tot
collectieve schuldenregeling werd ingeleid overeenkomstig
de wet van 5 juli 1998.

Partijen verklaren dat geen van hen zich in staat
van faillissement bevindt, noch bestuurder of zaakvoerder
was van een failliete vennootschap waarbij toepassing
werd gemaakt van artikel 3 bis van het Koninklijk Besluit

van 24 oktober 1934, noch onder de toepassing valt van de wet op de Continuïteit der ondernemingen.

d) **Verzekering gewaarborgd wonen:**

De koper erkent door instrumenterende notaris gewezen te zijn op het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. Wie een hypothecaire lening afsluit voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning, kan zich met de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Zo helpt de Vlaamse overheid u uw lening af te betalen als u een tijd niet kunt werken.

De koper dient de voorwaarden en formaliteiten na te leven. Deze zijn terug te vinden op www.wonenvlaanderen.be.

e) **Pro fisco:**

De beide partijen erkennen door de instrumenterende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de bepalingen van de Vlaamse Codex Fiscaliteit aangaande eventuele vermindering, verrekening en teruggave van registratiebelasting, ondermeer bij aankoop van een eerste woning, bij vervanging van de gezinswoning of bij herverkoop van het thans aangekochte goed binnen de bij de wet voorziene termijn; waarop partijen verklaren:

VERKOPER

De verkoper verklaart uitdrukkelijk GEEN aanspraak te kunnen maken op enige verrekening of teruggave van registratiebelasting.

KOPER

De koper vraagt om toepassing van het verlaagde tarief van **artikel 2.9.4.2.11. VCF** (aankoop woning) en verklaart dat de voorwaarden vervuld zijn, te weten:

- 1° de zuivere aankoop van een woning;
- 2° de verkrijging door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig van de geheelheid volle eigendom van dit goed;
- 3° geen verhinderend actueel onroerend bezit (andere woning of bouwgrond in België of in het buitenland).

De koper vraagt eveneens om toepassing van de rechtenvermindering voorzien in **artikel 2.9.5.0.5. VCF** en verklaart dat de voorwaarde vervuld is, te weten:

- 1° de belastbare grondslag is niet hoger dan tweehonderdduizend euro (200.000€).

AFSCHRIFT

Partijen worden door de notaris(sen) geïnformeerd dat een digitaal afschrift van deze akte wordt bewaard in de beveiligde databank NABAN en dat zij deze kunnen raadplegen op www.naban.be of www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten door zich ofwel te identificeren via de elektronische identiteitskaart ofwel via de app ItsMe en dit van zodra deze akte administratief verwerkt is.

Partijen ontslaan de notaris(sen) een afschrift van deze akte per post of per e-mail te versturen,

niettemin kunnen zij steeds verzoeken een afschrift te ontvangen.

AKTE OP AFSTAND

De partijen verklaren dat zij akkoord zijn om de akte op afstand te verlijden overeenkomstig artikel 9, §3 van de Wet van 25 Ventôse jaar XI op het notarisambt.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT.

a) De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van bovenvermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet bevestigt de instrumenterende notaris op zicht van de stukken door de wet vereist dat de naam, voornamen, woonplaats, datum en plaats van geboorte van de partijen overeenkomen met bovenstaande vermelding.

Recht op geschrift

Recht van vijftig euro (€ 50,00) betaald op aangifte door Notaris Christophe Delrive (artikel 6,3° van het Uitvoeringsbesluit).

Organieke wet notariaat:

De partijen erkennen dat hen door de Notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keus heeft om een Notaris aan te stellen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

WAARVAN AKTE

Opgesteld en verleden te Gent.

En na integrale voorlezing en toelichting van het vorenstaande, hebben de verschijners met ons, Notaris, deze akte getekend.

(Volgen de handtekeningen)
VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT

Voor akte met repertoriumnummer 2021/391, verleden op
16 juli 2021

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd zestien blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid Veurne op 19 juli 2021
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 9522
Ontvangen registratierechten: nul euro (€ 0,00).
De ontvanger

KWIJTING VLAAMSE BELASTINGDIENST

De Vlaamse Belastingdienst heeft op 7 september 2021
het bedrag van vierduizend driehonderd euro (€ 4.300,00)
ontvangen, met betrekking tot de akte met repertoriumnummer
2021/391 die geregistreerd werd op 19 juli 2021.

HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Veurne
op 19 juli 2021
Referentie: 66-T-19/07/2021-07053.
Bedrag: tweehonderdveertig euro (€ 240,00)