

VERKAVELING

Het jaar tweeduizend vierentwintig

Op achttien juni

Voor mij, Meester Bernard VANDERPLAETSEN, notaris met standplaats te Lievegem.

1. BESCHRIJVING TE VERKAVELLEN GOEDEREN

Beschrijving in globo van de goederen waarop deze verkavelingsakte betrekking heeft:

STAD DEINZE/NEVELE

Een perceel grond, er gelegen aan de Meigemstraat, gekadastraerd 'Deinze, twaalfde afdeling', volgens titel en recent kadastraal uittreksel, sectie C, nummers 0035KP0000 en 0036FP0000, met een oppervlakte volgens huidig kadaster van drieduizend zestig vierkante meter (3.060 m²). - KI: 29 €.

2. OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

Bij een besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Deinze werd op 29 januari 2024 een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden verleend aan de comparant voor wat betreft de hierna beschreven goederen. Deze vergunning is een bijstelling van een bestaande verkaveling gezien een deel van de hierna beschreven goederen gelegen is binnen een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling blijkens verkavelingsvergunning van 7 november 1969, welke vergunning (voor wat betreft lot 1 van de initiële verkavelingsvergunning van 7 november 1969) reeds werd bijgesteld blijkens wijzigende verkavelingsvergunning van 5 augustus 1996. De huidige bijstelling heeft enkel en alleen betrekking op lot 2 van de initiële verkavelingsvergunning van 7 november 1969 en betreft een wijziging van de perceelsconfiguratie.

STAD DEINZE/NEVELE

LOT 1.

Een perceel bouwgrond, goedgekeurd voor het oprichten van een halfopen ééngezinswoning, er gelegen aan de Meigemstraat, gekadastraerd 'Deinze, twaalfde afdeling', volgens titel en recent kadastraal uittreksel, sectie C, deel van nummers 0035KP0000 en 0036FP0000, met een oppervlakte volgens het verkavelingsplan van vijfhonderd vierenzestig vierkante meter (564 m²) en volgens het hierna vermelde metingsplan van vijfhonderd achtenvijftig vierkante meter (558 m²) aangeduid onder loten 1 en 2 op het opmetingsplan, zijnde het lot 1 van de goedgekeurde verkaveling aldaar.

Gereserveerd perceelsidentificatienummers: 5263A P0000 en 5263B P0000.

LOT 2.

Een perceel bouwgrond, goedgekeurd voor het oprichten van een halfopen ééngezinswoning, er gelegen aan de Meigemstraat, gekadastraerd 'Deinze, twaalfde afdeling', volgens titel en recent kadastraal uittreksel, sectie C, deel van nummers 0035KP0000 en 0036FP0000, met een oppervlakte volgens het verkavelingsplan van zeshonderd vierentwintig (624 m²) en volgens het hierna vermelde metingsplan van zeshonderd zeventien vierkante meter (617 m²) aangeduid onder loten 4 en 5 op het opmetingsplan, zijnde het lot 2 van de goedgekeurde verkaveling aldaar.

Gereserveerd perceelsidentificatienummers: 5263D P0000 en 5263E P0000.

LOT 3.

Een perceel bouwgrond, goedgekeurd voor het oprichten van een halfopen ééngezinswoning, er gelegen aan de Meigemstraat, gekadastraerd 'Deinze, twaalfde afdeling', volgens titel en recent kadastraal uittreksel, sectie C, deel van nummer 0036FP0000, met een oppervlakte volgens het verkavelingsplan van zeshonderd veertig vierkante meter (640 m²) en volgens het hierna vermelde metingsplan van zeshonderd eenenveertig vierkante meter (641 m²) aangeduid als lot 8 op het opmetingsplan, zijnde het lot 3 van de goedgekeurde verkaveling aldaar.

Gereserveerd perceelsidentificatienummer: 5263H P0000.

De percelen 1B, 2B en 3B, zoals aangeduid op het goedgekeurd verkavelingsplan, worden uitdrukkelijk uit de verkaveling gesloten.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 44049/10259 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit grondplan zal aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26,3° lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 1,4° lid Hypotheekwet.

En aanstonds heeft de comparant in handen van ondergetekende notaris neergelegd, om aan deze akte toegevoegd te worden en om er samen mee ter registratie te worden aangeboden, na door partij en mij, notaris "ne varietur" te zijn getekend:

- a) voormeld globale metingsplan opgemaakt door de heer De Poorter Pol, landmeter-expert, te Aalter op 10 april 2024;
- b) het door het College van Burgemeester en Schepenen goedgekeurde verkavelingsplan, opgemaakt door de heer De Poorter Pol, landmeter-expert, te Aalter op 7 september 2023, samen met de specifieke verkavelingsvoorschriften;
- c) de verkavelingsvergunningen dragende de referentie van de gemeente V/0830/01 en V/0831/02 en omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden dragende nummer OMV_2023124531;
- d) een attest afgegeven door het Schepencollege op 30 april 2024 waaruit blijkt dat de werken en lasten opgelegd door de verkavelingsvergunning volledig uitgevoerd zijn.

3. ALGEMENE BEDINGEN

Behoudens eventuele andersluidende bedingen in de onderscheidene voorlopige onderhandse en/of authentieke akten van vervreemding, zullen deze vervreemdingen geschieden onder de volgende algemene bedingen en voorwaarden:

1. De kadastrale gegevens zullen enkel worden aangehaald ten titel van inlichting.
2. De hiervoor beschreven onroerende goederen zijn vrij van pacht.
3. De loten zullen in blok en niet bij de maat worden verkocht. Ieder verschil in meer of min, al overtreft het één/twintigste deel zal tot het voor- of nadeel van de verkrijger strekken, behoudens aansprakelijkheid van de landmeter.

Alle betwistingen die mochten oprijzen betreffende de oppervlakte en de scheidingslijnen van de verkochte kavels zullen beslecht worden door de landmeter-schatter van onroerende goederen, opsteller van de plannen, handelend als scheidsrechter.

Zijn beslissingen zijn verbindend voor de partijen en niet vatbaar voor beroep.

4. De verkrijgers zullen zelfde goederen moeten aanvaarden in hun staat en ligging op datum van het verlijden de notariële akte, met alle zichtbare en verborgen gebreken, voor zover de overdrager geen kennis had van deze verborgen gebreken en geen onderneming is in de zin van artikel VI, 83, 14° van het Wetboek Economisch Recht, met alle gemeenschappen en met alle lijdende en heersende, zicht- en onzichtbare erfdiensbaarheden, behoudens hun recht op eigen kosten en risico en zonder tussenkomst van de comparant de voordelige te doen gelden en zich tegen de nadelige te verzetten.

5. Alle eventuele erfdiensbaarheden bij bestemming door de eigenaar ontstaan tengevolge van de afscheiding van de verkochte verkaveling van de aanpalende goederen van de comparanten, die samen met de verkaveling eens een geheel vormden, zullen door de verkrijgers al naargelang het geval moeten worden geëerbiedigd of kunnen worden ingeroepen zonder tussenkomst van noch verhaal tegen de comparant.

In voormelde akte verleden voor notaris Michel Van Damme te Brugge op 9 februari 2017, staat letterlijk hetgeen volgt:

"ERFDIENSTBAARHEID BESTEMMING HUISVADER

De verkoper verklaart eveneens eigenaar te zijn van het ernaast gelegen eigendom, zijnde het woonhuis gelegen te Nevele, Meigemstraat 3, gekend ten kadaster blijkens recent kadastraal uittreksel in datum van 29 maart 2016 als "HUIS" te Nevele, Meigemstraat 3, onder de sectie C, nummer 0035/C P0000 en deel van nummer 0035/G P0000, en thans gekend bij PRECAD als "HUIS" onder de sectie C, gereserveerd perceelsidentificatie nummer 0035/H P0000, met een oppervlakte volgens voormeld vermeld opmetingsplan van negenhonderdnegenentwintig vierkante meter (929,00 m²) (afgebeeld als lot 1 op voormeld opmetingsplan). Koper en verkoper zullen echter nooit de bestemming van de huisvader als rechtsfiguur mogen inroepen om het bestaan of behoud van erfdienstbaarheden te doen gelden tussen beide voorschreven eigendommen, aangezien het eigendom verkocht wordt "vrij van het recht en de last van gespleten erf".

De verkrijger zal in alle rechten en verplichtingen komen dienaangaande, voor zover nog van toepassing.

6. De verkrijgers van bouwgrond in deze verkaveling zullen zich moeten schikken naar alle wetten, decreten, besluiten en reglementen op stedenbouw en ruimtelijke ordening en meer bepaald naar urbanisatieplannen, de bouw- en rooilijnen en alle andere overheidsbesluiten, die zij verondersteld zullen zijn te kennen.

7. De privatieve aansluitingen aan alle nutsleidingen der verkaveling blijven uitsluitend ten laste van de eigenaars van de aan te sluiten percelen. Dit geldt voor alle aansluitingen aan water, elektriciteit en eventueel andere aansluitingen als televisiedistributie en telefoonnet.

8. De verkrijgers van bouwgrond in deze verkaveling zullen zich moeten schikken naar de bepalingen van de verkavelingsvergunningen afgeleverd door de gemeente Deinze op 7 november 1969, de wijzigende verkavelingsvergunning afgeleverd door de gemeente Deinze op 5 augustus 1996 en de wijzigende omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd door de gemeente Deinze op 29 januari 2024.

De verkrijgers van een lot uit deze verkaveling, evenals hun erfgenamen en rechthebbenden, zullen worden gesubrogeerd in alle rechten en plichten die voortkomen uit voormelde bijzondere voorwaarden, voor zover zij alsdan nog van toepassing zijn.

4. ERFDIENSTBAARHEDEN EN VERPLICHTINGEN DOOR VORIGE TITELS OPGELEGD

Voor het geval aanpalende eigenaars en/of andere derden aanspraak zouden kunnen maken op het voordeel van erfdienstbaarheden, zal de verkavelaar bij deze gehouden zijn de geschillen die hier gebeurlijk zouden kunnen uit voortvloeien te zijnen laste te nemen en aldus gehouden zijn de schadeloosstelling van de houders van die rechten te zijnen laste te nemen.

De comparant verplicht zich de eventuele schadeloosstelling daarvoor te dragen en te betalen, zonder verhaal tegenover de toekomstige kopers van kavels in de verkaveling, waarvan in deze akte sprake is.

De toekomstige kopers en eigenaars van kavels, begrepen in de verkaveling waarvan in deze akte sprake is, zullen in de plaats gesteld worden met betrekking tot alle rechten en verplichtingen van de comparant, spruitende uit de erfdienstbaarheden en verplichtingen opgelegd door vroegere titels, onder voorbehoud van wat hiervoor gezegd is en voor zover deze nog van toepassing zijn of niet gewijzigd zijn door beslissing van de bevoegde overheid.

5. VOORWAARDEN

De kopers of hun rechtverkrijgenden uit welken hoofde ook zullen zich de lasten en verplichtingen moeten in acht nemen die door de bevoegde overheden zullen worden gelegd, en dit ter ontlasting van de huidige eigenaars.