

<b>REP. 2021/0484</b> PW/2201656	<u><b>VERKOOP UIT DE HAND</b></u>	ROG: € 50,00 HYP RH 1: <input checked="" type="checkbox"/> HYP RH 2: <input type="checkbox"/>	RR: € 5.500,00 RB: € 100,00
<input type="checkbox"/> CRF <input checked="" type="checkbox"/> CRH/publ. <input type="checkbox"/> RVV <input type="checkbox"/> CRL <input type="checkbox"/> CER			

**HET JAAR TWEEDUIZEND ÉÉNENTWINTIG  
OP ÉÉN MAART**

Ten overstaan van **Meester Kim VAN POUCKE**, notaris met standplaats te Oostakker, Stad Gent (4<sup>e</sup> kanton), die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap « DE WULF, VERBIST, VAN POUCKE, VANDERLINDEN & BALLIERE, GEASSOCIEERDE NOTARISSEN », met zetel te 9041 Oostakker, Stad Gent, Christiaan Van der Heydenlaan 2, zijn verschenen:

**ENERZIJDS**

*Hierna onveranderlijk aangeduid als “de verkoper(s)”.*

**ANDERZIJDS**

*Hierna onveranderlijk “de koper(s)” genoemd.*

**TOELICHTING VAN DE AKTE — VOORLEZING**

De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat de verschijners steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De verschijners erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt de verschijners vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen dit wenst, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

Hierop verklaren de verschijners dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig, vóór het verlijden van de akte, hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en zij dan ook geen volledige voorlezing van de akte wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

## **RECHTSBEKWAAMHEID**

De comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van om het even welke maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling bewindvoerder, enzovoort.

## **VOORWERP VAN DE AKTE**

Welke verschijners ons, notaris, aangezocht hebben akte op te stellen, als volgt, van de hierna volgende overeenkomst, die zij rechtstreeks onder hen hebben afgesloten:

De verkoper verklaart verkocht te hebben onder de gewone voorwaarden als naar recht en voor vrij en zuiver van alle bevoorrechte en hypothecaire schulden en lasten hoegenaamd, aan de kopers, die aanvaarden, het volgend onroerend goed, **elke voor de onverdeelde helft in volle eigendom:**

## **BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED**

### **STAD GENT – TWAALFDE AFDELING**

Een **perceel grond bestemd als tuin**, op en met medegaande grond, gelegen ter hoogte van de **St-Bernadettestraat**, aldaar getekend nummer 241, thans gekend ten kadaster onder Gent, twaalfde afdeling, sectie M, **deel van nummer 37TP0000**, met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van tweehonderdvijfenzestig vierkante meter (265 m<sup>2</sup>). Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen is nog niet toegekend.

<b>GERESERVEERDE PERCEELSIDENTIFICATIE: M 37 X P0000</b>
--

### **PROCES-VERBAAL VAN OPMETING EN AFSPLITSING**

Voormeld onroerend goed staat afgebakend als “**LOT 2**” door de grenspunten C-D-E-F-G-H-I-C, op een proces-verbaal van opmeting opgemaakt op 17 september 2020 door de Heer Niels Van Gele, in zijn hoedanigheid van beëdigd landmeter-expert, kantoorhoudende te 9032 Wondelgem, Wezelstraat 7. Dit plan van afbakening is opgenomen in de plannendatabank van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentenummer 44812-10207. Dit plan wordt aan onderhavige akte gehecht, doch niet ter overschrijving en niet ter registratie aangeboden.

### **ROERENDE GOEDEREN**

In huidige verkoop zijn geen roerende goederen begrepen.

### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

De koper verklaart zich tevreden te stellen met deze eigendomsorsprong en geen andere titel te vragen dan een uitgifte van deze akte.

### **OVEREENKOMSTEN TUSSEN DE KOPERS**

#### **VRIJWILLIGE ONVERDEELDHEID (ART. 815 OUD BW)**

De kopers zijn door ondergetekende notaris ingelicht over het feit dat zij zich in een vrijwillige mede-eigendom of onverdeeldheid bevinden (voor zover zij rechten van dezelfde aard in het goed bezitten), waarop artikel 815 van het oud Burgerlijk Wetboek (dat bepaalt dat niemand kan gedwongen worden in onverdeeldheid te blijven) niet van toepassing is.

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

#### **VERKLARING ANTICIPATIEVE INBRENG**

De kopers erkennen dat de notaris hen heeft gewezen op de bepalingen vervat in artikel 1452, §2 oud BW dat de mogelijkheid biedt om in de akte van eigendomsverkrijging van een onroerend goed een verklaring van anticipatieve inbreng op te nemen, wanneer zij de eigendom aankopen in volle eigendom en in gelijke delen.

Door deze verklaring van anticipatieve inbreng zal de volle eigendom van navermeld goed - ingeval van een huwelijk tussen hen - tot hun eventueel gemeenschappelijk vermogen behoren, alsof de inbreng in een huwelijkscontract is overeengekomen.

De schulden ten aanzien van derden die open staan op het ogenblik van het huwelijk en die werden aangegaan om het goed te verkrijgen, te verbeteren of in stand te houden komen vanaf dan eveneens ten laste van het gemeenschappelijk vermogen. De eventuele schuldvorderingen tussen de kopers onderling met betrekking tot het goed die plaats hebben gevonden voor het huwelijk, blijven onverkort bestaan na deze inbreng.

Alle wettelijke regels met betrekking tot het gemeenschappelijk vermogen zullen vanaf het huwelijk van toepassing zijn op het goed.

De kopers verklaren om toepassing te maken van artikel 1452, §2 van het oud Burgerlijk Wetboek en dus om de anticipatieve inbreng te doen van het onroerend goed, voorwerp van deze akte.

Als de verklaring van anticipatieve inbreng niet wordt opgenomen in de aankoopakte, blijft het goed ook na een later huwelijk in onverdeeldheid en kan het enkel ingebracht worden in een gemeenschappelijk vermogen door het opmaken van een huwelijkscontract.

Het eventueel beding van aanwas dat wordt opgenomen in deze akte is niet meer van toepassing wanneer de anticipatieve inbreng uitwerking vindt.

De kopers verklaren op de hoogte te zijn dat:

- de verklaring van anticipatieve inbreng wordt ingeschreven in het CRH (Centraal Register van Huwelijksovereenkomsten);

- zij de verklaring van anticipatieve inbreng ongedaan kunnen maken door dit te voorzien in een huwelijkscontract, dat wordt opgesteld vóór het huwelijk.

#### **BEDING VAN AANWAS**

De kopers werden door ondergetekende instrumenterende notaris gewezen op de mogelijkheid tot het inlassen van een beding van aanwas, doch wensen hier uitdrukkelijk geen gebruik van te willen maken.

#### **ALGEMENE VOORWAARDEN**

Bovendien is deze verkoop toegestaan en aanvaard mits de volgende bedingen en voorwaarden:

#### **HYPOTHECAIRE TOESTAND**

Het goed wordt overgedragen voor **vrij, zuiver en onbelast** van alle schulden, voorrechten, hypotheken, bezwarende overschrijvingen of andere belemmeringen. Op de vraag door ondergetekende instrumenterende notaris gesteld, verklaren de verkopers dat zij in de twee maanden voorafgaand aan het verlijden van onderhavige akte, geen hypotheken hebben toegestaan op de hiervoor beschreven onroerend goed en dat hen evenmin een bevel tot betalen of een onroerend beslag werd betekend. De verkopers verklaren eveneens dat zij geen niet-herroepen volmacht gegeven hebben en dat zij geen weet hebben van enige procedure die het hierbij verkochte goed zou belasten.

#### **EIGENDOMSVOORBEHOUD - PANDREGISTER**

Na ingelicht te zijn geweest door de 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.

#### **EIGENDOM – GEBRUIK – GENOT**

De koper verkrijgt de volle eigendom van voorschreven onroerend goed te rekenen van heden. Zij bekomt het **genot door het vrij gebruik ervan vanaf heden**, op last voor haar er alle taksen en belastingen van te dragen en te betalen te rekenen van laatstgemeld tijdstip. De verkopers verklaren dat de hierbij verkochte goederen thans **niet verhuurd** zijn en **geen enkele derde een gebruiksrecht kan doen gelden**.

#### **LASTEN**

De verkoper verklaart dat aangaande het bij deze verkochte goed, **geen verhaalbelastingen** meer **verschuldigd** zijn voor reeds uitgevoerde werken. Indien dit toch het geval zou zijn, blijven deze belastingen ten laste van de verkoper.

De onroerende voorheffing en alle andere **belastingen en taksen** met betrekking tot het hierbij verkochte goed worden **gedragen door de kopers vanaf hun ingenottreding**. Partijen verklaren dat geen verrekening dient te gebeuren voor het lopende jaar.

Voormelde verdeling van belastingen geldt evenwel **niet voor de belastingen waarvoor de koper, gezien zijn persoonlijke situatie, vanaf het volgend heffings- of aanslagjaar een vrijstelling** (dus niet enkel vermindering) **kan bekomen** (zoals bijvoorbeeld de heffing op onbebouwde percelen, belasting op tweede verblijven of de heffing ingevolge de opname van het verkochte goed in één van de inventarissen die betrekking hebben op de leegstand, de ongeschiktverklaring, de onbewoonbaarverklaring en/of de verwaarlozing van gebouwen en woningen of bedrijfsruimtes). Dergelijke belastingen zullen **voor het huidige aanslagjaar volledig ten laste blijven van de verkoper** en pas vanaf volgend aanslagjaar ten laste zijn van de koper.

#### **STAAT - WAARBORGEN**

Het goed wordt verkocht **in de toestand waarin het zich bevond op het moment van de onderhandse verkoopovereenkomst**.

De kopers kunnen **geen aanspraak maken tegen de verkoper op enige vergoeding, of op een vermindering van de hierna vastgestelde prijs** noch wegens gebreken in de bouw, zichtbare of onzichtbare, sleet of een andere oorzaak, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond, noch wegens misrekening in de hoger aangeduide oppervlakte; elk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, al overtrof het één twintigste, zal in het voordeel of nadeel van de koper blijven, zonder verhaal tegen de verkoper.

Het goed wordt verkocht **zonder garantie voor gebreken betreffende de staat van de gebouwen door ouderdom of andere redenen, voor gebreken in**

**de grond of in de ondergrond, voor gebreken** in de voorgevel aan de openbare weg; de koper doet uitdrukkelijk afstand van elk verhaal tegen de verkoper, in het bijzonder aangaande hetgeen voorzien is in de artikelen 1641 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek, **tenzij voor bedrog of kennis van verborgen gebrek** door de verkoper.

In dit kader verklaart de verkoper dat zij **geen kennis heeft dat het goed door een verborgen gebrek is aangetast**, en dat zij dus niets verzwegen heeft in dit verband. De kopers verklaren formeel het bij deze verkochte goed aandachtig bezocht te hebben en er **geen nadere omschrijving van te wensen**.

#### ERFDIENSTBAARHEDEN

Het goed wordt verkocht **met al zijn lijdende en heersende, durende en niet-voortdurende, zicht- en onzichtbare erfdiensbaarheden** waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. Het staat de kopers vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de verkoper te kunnen eisen. Deze clausule kan niemand meer rechten geven dan hij er reeds bezit, hetzij krachtens regelmatige en niet verjaarde titels, hetzij krachtens de wet.

De verkoper verklaart **zelf geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd** in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed, en **geen kennis te hebben** van dergelijke erfdiensbaarheden met uitzondering van hetgeen vermeld in de eigendomstitel verleden voor notaris Dirk Smet en ondergetekende notaris, op 1 april 2015:

[...]  
*Hij zal onvergeld recht hebben naar de Lourdesstraat zo bij dag als bij nacht te voet en met gerij over een streep grond van drie meters breedte uitmakende het uiteinde van de lochting gelegen achter de aanpalende huizen der verkopers. Eindelijk is er tussen partijen overeengekomen dat de koper onvergelgd zal moeten gedogen het recht van uitweg welke op het uiteinde van voorhandig aangekocht goed ten behoeve der aanpalende huizen gekadaastreerd 38/D, 38/C, 38/B, 38/E, 37/F zouden kunnen bestaan, dat de pomp en pompput zich bevindende op het aangekochte erf gemeen zullen blijven voor voorhandig huis en de aanpalende huizen en dat zij geenszins verplicht zullen zijn wegens de vuile waters dier huizen te aanvaarden.*  
[...]

Voor zoveel en voor zover voormelde erfdiensbaarheid nog van toepassing zou zijn, **treden de kopers in alle rechten en verplichtingen dienaangaande**.

De verkoper wijst verder alle verantwoordelijk af voor wat betreft de erfdiensbaarheden en/of bijzondere voorwaarden die zouden bestaan in hoofde van vorige eigenaars.

### GEMEENHEDEN, GESCHILLEN

Voorschreven onroerend goed wordt ook verkocht **met alle rechten en verplichtingen met betrekking tot eventuele bestaande gemene muren, hagen of andere afsluitingen met de aanpalende eigendommen**. De verkoper verklaart dat er **geen geschillen** hangende zijn betreffende het goed.

### PUBLICITEITSPANELEN

De verkoper verklaart dat er aan de goederen **geen publiciteitspanelen** werden aangebracht en er aldus dienaangaande geen huurovereenkomst werd afgesloten waarin een eventueel voorkooprecht ten voordele van de huurder bedongen werd.

### NUTSVOORZIENINGEN

De **tellers, buizen, leidingen, toestellen** en andere installaties in het goed geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn **niet in de verkoop inbegrepen, en worden aan hun rechthebbenden voorbehouden**.

### BIJZONDERE VOORWAARDEN

De verkoper verklaart dat er geen bijzondere voorwaarden rusten op het verkochte goed en dat hij er geen heeft toegestaan. De verkoper wijst bovendien alle verantwoordelijkheid af voor de bijzondere voorwaarden die zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars.

### ADMINISTRATIEVE TOESTAND

#### 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.

##### B) VERKLARINGEN VAN DE VERKOPER

De verkoper verklaart voor **alle door hem opgerichte constructies de nodige vergunningen te hebben bekomen** in zoverre daar alsdan een vergunning voor vereist was, en geen kennis te hebben van stedenbouwkundige overtredingen in verband met het verkochte goed.

Voor alle wijzigingen aan de gebouwen en aan de bestemming ervan zal de koper de **toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw**. Verder zullen in het algemeen alle reglementen inzake stedenbouw moeten worden nageleefd.

Wat betreft het deel grond horende bij het bij deze verkochte goed verklaart de verkoper dat er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien

dat een dergelijke vergunning zou kunnen bekomen worden en dat bijgevolg geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op gemeld goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Bovendien mag op bedoeld deel grond geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning vatbaar is, op het bij deze verkochte goed worden opgericht zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet verkregen is.

In geval van bouwen zal de **koper zich moeten gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften door de bevoegde overheden vastgesteld** of nog vast te stellen en namelijk alle rooi- en richtlijnen moeten volgen, bepaald hetzij door de gemeentelijke overheid, hetzij door de dienst van stedenbouw, dit alles zonder enige tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen de verkoper.

#### C) INFORMATIEPLICHT VAN DE INSTRUMENTERENDE NOTARIS

Ondergetekende notaris bevestigt dat de betreffende **Stad Gent** reeds beschikt over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister.

##### 1. Met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex RO

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1.Vlaamse Codex RO, zoals eveneens blijkt uit 1° het stedenbouwkundig uittreksel de dato **12 oktober 2020**, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd met uitzondering van:

- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent op **22 oktober 2015** voor het verbouwen van een rijwoning met nieuwe aanbouw, met gemeentelijk dossiernummer 2015/02147.

Constructies waarvan door enig bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze dateren van voor de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet de dato 29 maart 1962 worden geacht vergund te zijn. De stad Gent heeft in haar inlichtingen gemeld dat het bij deze verkochte goed wordt geacht vergund te zijn; functie wonen (opname vergunningenregister 15 januari 2011);

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het gewestplan “**Gentse en Kanaalzone**”, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit de dato 14 september 1977, **woongebieden** is.

Daarenboven is het hierbij verkochte goed gelegen binnen de grenzen van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘**Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent**’, goedgekeurd op 16 december 2005, doch niet gelegen in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd;



3° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat het goed **niet** is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht, noch in het kader van artikel 34 betreffende de wet op de complexe projecten.

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

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

De verkrijger verklaart dat zij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato **12 oktober 2020**.

Verschijners ontslaan de instrumenterende notaris ervan de verdere volledige inhoud van voormeld stedenbouwkundige uittreksel hier over te nemen. De notaris verwijst partijen naar **artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO**. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

#### 2. Planbatenheffing

De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing.

#### 3. Voorkooprecht

Het goed is **niet** gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

#### 4. Onteigening

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

#### D) INFORMATIE AAN DE KOPER

De koper erkent dat ondergetekende notaris hem gewezen heeft op het bestaan van premies, die o.a. terug te vinden zijn op **www.premiezoeker.be** en ontslaat de notaris verder van elke verantwoordelijkheid terzake.

#### VERDELING VAN EEN ONROEREND GOED (ARTIKEL 5.2.2. VCRO)

De instrumenterende notaris informeert comparanten dat voor de verdeling geen omgevingsvergunning of verkavelingsvergunning werd afgeleverd en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt. (art. 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

De instrumenterende geassocieerde notaris heeft per brief de dato **8 december 2020** aan het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent kennis gegeven van onderhavige verdeling en het hier aangehechte plan voorgelegd. De Stad Gent heeft hierop geantwoord per e-mail op 5 februari 2021 als volgt:

| “ [...]”

*In antwoord op uw brief waarin u meldt dat het perceel gelegen Sint-Bernadettestraat 241 Sint-Bernadettestraat (voorheen 171) 241, 9000 Gent (kadastraal bekend als: 12de afdeling, sectie M, nrs. 37T0) zal worden verdeeld, delen wij u volgende gegevens mee:*

*Het perceel ligt binnen de grenzen van het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005) , maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.*

*Het perceel ligt binnen de grenzen van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd bij op 14 september 1977). Het perceel ligt in de bestemmingszone woongebied. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*Het perceel ligt niet binnen de grenzen van een provinciaal RUP.*

*Het perceel ligt niet binnen de grenzen van een gemeentelijk RUP.*

*Het perceel ligt niet binnen de grenzen van een BPA.*

*Het perceel ligt niet binnen een goedgekeurde verkaveling.*

*Het perceel ligt niet langs een gewestweg.*

*[...]"*

De partijen erkennen een kopie te hebben ontvangen van dit schrijven. De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

#### **FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT**

De verkoper, vertegenwoordigd als voormeld, en de werkende notaris 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 de hoger beschreven onroerende goederen ondergrondse kabels, buizen, gasleidingen of andere leidingen en hun accessoires bevinden**, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van (graaf)werken betreffende de hoger beschreven onroerende goederen.

Uit de **raadpleging** van de KLIM-website (het federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) op 8 december 2020 blijkt dat er geen KLIM-leden betrokken zijn bij het voorschreven goed.

## **BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND**

1. De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten **geen risico-inrichting gevestigd is of was**, zoals bedoeld in artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de Stad Gent heeft bij brief van **12 oktober 2020** bevestigd dat er voor voorschreven grond **geen** milieuvergunningen of omgevingsvergunningen voor het exploiteren van een hinderlijke inrichting werden afgeleverd.

2. De verkoper heeft het bodemattest dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op **29 september 2020** met attestnummer **20200580002**, voorgelegd bij het ondertekenen van de onderhandse verkoopovereenkomst.

De inhoud van dit bodemattest luidt letterlijk als volgt:

“ (...) **2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**  
*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*  
**2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**  
*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.*  
**2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**  
*Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.*  
**2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**  
*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*  
*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*  
**3 OPMERKINGEN**  
*1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).*  
*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.*  
*3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.*  
 (...)”

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, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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

5. Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw werd afgelegd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, **in zoverre**

**hij daartoe wettelijk gehouden zou zijn**, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor niet tot vrijwaring gehouden zal zijn.

6. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de **bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht** van gronden werden **nageleefd**.

#### **STOOKOLIETANK**

De verkoper verklaart dat er zich op of in het hierbij verkochte goed **noch een bovengrondse noch een ondergrondse stookolietank bevindt of bevond**.

#### **VOORKOOPRECHTEN**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard, noch een optie werd gedaan behoudens hetgeen hierna vermeld:

##### **A) VLAAMSE CODEX WONEN 2021**

De verkoper bevestigt dat:

- aan het verkochte goed door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn geen renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd noch aan ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of woningen waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd noch in het raam van een sociaal beheersrecht;
- het verkochte goed **niet** is opgenomen in een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen.
- het verkochte goed **niet** is gelegen in een door de Vlaamse regering bijzonder erkend woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied.

Bijgevolg is het voorkooprecht voorgeschreven in de **Vlaamse Codex Wonen niet van toepassing**.

##### **B) VOORKOOPRECHT NATUURBEHOUD EN NATUURLIJK MILIEU**

De verkopers verklaren dat het verkochte goed **niet** is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Bijgevolg is het voorkeepsrecht natuur voorzien in artikel 37, §1 van het **decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu niet van toepassing.**

#### C) RUILVERKAVELING

De verkopers verklaren dat het goed **niet** is gelegen in een gebied van ruilverkaveling, en bijgevolg niet is onderworpen aan de desbetreffende wetgeving, hetgeen door de instrumenterende notaris wordt bevestigd.

#### D) DECREET INTEGRAAL WATERBELEID

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** geheel of gedeeltelijk is gelegen in afgebakende overstromingsgebieden en oeverzones en bijgevolg het voorkeepsrecht voor havenbedrijven niet van toepassing is.

#### E) VOORKEEPSRECHT VLAAMSE WATERWEG

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed **niet** onder de toepassing valt van het Decreet van 23 december 2016 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van Waterwegen en Zeekanaal NV van public recht en nv De Scheepvaart van public recht (Belgisch Staatsblad van 31 januari 2017) behorende tot het ambtsgebied van de naamloze vennootschap van publiekrecht “De Vlaamse Waterweg nv”.

#### BESCHERMINGSMAATREGELEN

##### ONROERENDERFGOEDDECREET - ONROERENDERFGOEDBESLUIT

De verkopers verklaren en bevestigen dat zij betreffende voorschreven goed **geen kennis hebben van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen** vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken. Ondergetekende notaris heeft verschijners gewezen op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet. Ondergetekende instrumenterende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

#### WATERBELEID

##### A) WATERPARAGRAAF

Overeenkomstig **artikel 1.3.3.3.2** van het gecoördineerd decreet van 15 juni 2018 betreffende het integraal waterbeleid, verklaart de instrumenterende notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, dat het hierbij verkochte goed:

- **niet** gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.

Dit laatste wordt door de verkoper bevestigd.

#### B) RISICOZONE OVERSTROMINGSGEBIED

In navolging van artikel 129 §4 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen deelt de instrumenterende notaris de koper mede dat het bij deze verkochte goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstroming zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van achtentwintig februari tweeduizend en zeven tot afbakening van de risicozones.

#### BOSDECREET

Na voorlezing te hebben gekregen van artikel 3 van het Bosdecreet, hebben partijen bevestigd dat voorschreven goed **niet** valt onder de bepalingen van dit decreet.

#### PRIJS

#### KOSTEN VAN DEZE AKTE

Alle kosten, rechten en erelonen van onderhavige akte zijn ten laste van de koper, behoudens de kosten verbonden aan de leveringsplicht, welke te laste van de verkopers zijn.

#### ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt **uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving te nemen** bij de neerlegging van een gelijkvormig afschrift deze akte, om welke reden ook.

## **FISCALE VERKLARINGEN**

### **PRIJSBEWIMPELING**

Lezing werd gegeven van de **artikelen 3.4.7.0.6 en 3.18.0.0.14** Vlaamse Codex Fiscaliteit, letterlijk luidend als volgt:

#### **"Artikel 3.4.7.0.6.**

*Inzake de registratiebelasting worden de aanvullende rechten die ingevolge een tekortschatting of om een andere reden betaald zijn, aangerekend op de aanvullende rechten die ingevolge prijsbewimpeling verschuldigd zijn.*

#### **Artikel 3.18.0.0.14.**

*Een belastingverhoging van 100% van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting is in de volgende gevallen verschuldigd door elk van de contracterende partijen:*

*1° in geval van bewimpeling over de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde;*

*2° als de overeenkomst, vastgesteld in een akte, niet diegene is die door de partijen is gesloten, of als de akte betreffende een overeenkomst, vermeld in artikel 19, eerste lid, 2° of 5°, van het federale Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten, onvolledig of onjuist is, met dien verstande dat ze al de bestanddelen van de overeenkomst niet weergeeft.*

*Voor de gevallen, vermeld in het eerste lid, zijn de partijen hoofdelijk gehouden tot de betaling van de belastingverhoging."*

In tegenstelling tot de situatie bij bewimpeling zijn de bijrechten en eventuele boetes in geval van tekortschatting ten laste van de koper.

### **KADASTRAAL INKOMEN**

De verkoper verklaart dat het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen thans nog niet werd bepaald.

### **REGISTRATIEBELASTING**

#### **A) VOOR DE KOPER:**

De koper verklaart **niet** te kunnen genieten van enig fiscaal gunstregime.

#### **B) VOOR DE VERKOPER:**

##### **Meeneembaarheid**

De verkoper verklaart ingelicht te zijn geweest aangaande artikel 3.6.0.0.6 §3 Vlaamse Codex Fiscaliteit. Hij verklaart van deze bepalingen **niet** te kunnen genieten.

##### **Teruggave van registratierechten bij wederverkoop.**

De instrumenterende notaris informeert de verkopers omtrent de mogelijkheid tot teruggave van registratierechten bij wederverkoop binnen termijn

voorzien in artikel 3.6.0.0.6, §2 Vlaamse Codex Fiscaliteit. De verkoper verklaart **geen** recht tot voormelde teruggave te kunnen laten gelden.

#### Meerwaardebelasting

De verkoper erkent dat zijn aandacht werd gevestigd op de bepalingen van de **artikelen 90 en volgende van het Wetboek van Inkomstenbelastingen** inzake de belasting op de meerwaarde van onroerende goederen.

#### FISCALE VOLMACHT

Partijen geven hierbij volmacht aan de medewerkers van meesters Alex DE WULF, Steven VERBIST, Kim VAN POUCKE en Elsje VANDERLINDEN geassocieerde notarissen te Oostakker, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

#### RECHTEN OP GESCHRIFTEN

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

#### SLOTBEPALINGEN

#### BURGERLIJKE STAAT

Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoeken in het rijksregister of van de identiteitskaart of van het trouwboekje van partijen. De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijke instemming van de betrokkenen. Partijen geven tevens hun instemming tot vermelding van de rijksregisternummers in alle afschriften en uittreksels die van deze akte zullen worden opgemaakt.

De ondergetekende notaris bevestigt, na inzage van de officiële bescheiden die door de Hypotheekwet worden vereist, dat de voornamen, namen, geboorteplaatsen, geboortedata en woonplaatsen van de comparanten wel zijn zoals hierboven vermeld.

#### KEUZE VAN WOONST

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaren de partijen woonst te kiezen in hun hierboven respectievelijk vermelde woonplaats.

#### ARTIKEL 9 NOTARISWET

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.



De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

#### OMBUDSDIENST

De notaris vestigt de aandacht van de ondergetekenden van huidige akte rop dat er een ombudsman bestaat voor het notariaat, welke kan gecontacteerd worden op volgende website: [www.ombudsnotaris.be](http://www.ombudsnotaris.be).

#### VERWIJZING NAAR VROEGERE NOTARIËLE AKTEN

Voor zover verwezen wordt naar vroegere notariële akten, verklaren en bevestigen partijen dat deze vroegere akte(n) één geheel vormt/vormen met deze akte, om samen als authentieke akte te gelden en samen uitvoerbaar te zijn.

#### DRAAGWIJDTE VAN AUTHENTIEKE AKTE

Partijen verklaren en bevestigen uitdrukkelijk dat onderhavige akte de juiste en definitieve weergave is van de bedoeling en onderlinge overeenkomst van partijen zelfs indien de bedingen en voorwaarden van de akte zouden afwijken van of zelfs onverenigbaar zouden zijn met deze vermeld in de voorafgaande overeenkomst(en).

#### NOTARIËLE AKTEBANK (NABAN)

De notaris wijst partijen (natuurlijke personen) op de toegang tot de Notariële Aktebank (NABAN) en bijgevolg op de mogelijkheid tot het raadplegen van de elektronische vorm van alle akten waarbij ze partij zijn sinds 2014 voor zover deze elektronisch geregistreerd werden.

De elektronische vorm van deze akte kan aldus, na registratie, geconsulteerd worden op de site [notaris.be](http://notaris.be) ([www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten](http://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten)), met behulp van de elektronische identiteitskaart of de app [itsme®](#).

#### BIJLAGEN

Aan deze akte wordt volgende bijlage gehecht om samen met de akte één geheel te vormen:

- Proces-verbaal van opmeting opgemaakt op 17 september 2020.

Deze bijlage wordt niet geregistreerd en niet overgeschreven.

#### WAARVAN AKTE

Opgemaakt en verleden te Oostakker, Stad Gent.

De partijen verklaren en erkennen:

1. een ontwerp van onderhavige akte te hebben ontvangen en hoewel het ontwerp van de akte hen meegedeeld werd minder dan vijf dagen voor het verlijden van de akte, zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als

voldoende tijdig aanziet, en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen.

2. dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea's 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.

3. dat de gehele akte door ondergetekende notarissen werd toegelicht ten behoeve van de comparanten.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, hebben de partijen getekend met Ons, Notaris.

(Volgen de handtekeningen)

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT



Voor akte met repertoriumnummer 2021/0484, verleden op 1 maart 2021

#### FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd achttien blad(en), nul verzending(en)  
op het Kantoor Rechtszekerheid Gent 1 op 8 maart 2021  
Register OBA (5) Boek 0 Blad 0 Vak 6534  
Ontvangen registratierechten: nul euro (€ 0,00).  
De ontvanger

#### KWIJTING VLAAMSE BELASTINGDIENST

#### HYPOTHECAIRE FORMALITEITEN

Overschrijving door het Kantoor Rechtszekerheid Gent 1 op 8 maart 2021  
Referentie: 67-T-08/03/2021-03142.  
Bedrag: tweehonderdveertig euro (€ 240,00)