

Repertorium /2014	T O E W I J S
Referte Dossier : 12-00-0163/LL	Op verzoek van het OCMW te Gent Van een perceeltje grond en twee woonhuizen te Lochristi

Het jaar **TWEEDUIZEND VIJFTIEN**

Op

Te

Ben ik, Meester **Wim VAN DAMME**, notaris te Lochristi, overgegaan tot het openbaar te koop stellen van nabeschreven goed.

Ten verzoeken en in de tegenwoordigheid van :

"OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN van GENT", gevestigd te 9000 Gent, Onderbergen 86, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent, onder nummer 0212.214.125.

Hier vertegenwoordigd door:

- 1) De heer Rudy Georges Irène CODDENS, OCMW-voorzitter, nationaal nummer 60.02.14 181-91, nummer identiteitskaart 591-1091001-47, wonende te 9031 Gent, Keuzemeers 7;
- 2) De heer Luc Hubert Maurice KUPERS, OCMW-secretaris, nationaal nummer 57.02.14 217-89, nummer identiteitskaart 591-4089285-61, wonende te 1800 Vilvoorde, Maria-Theresialaan 41 bus 4.2.

Optredend in hun voormelde hoedanigheid voor het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn te Gent, ingevolge het decreet betreffende de organisatie van de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn van 19 december 2008 en in uitvoering van het besluit van de Raad van Maatschappelijk Welzijn de dato _____

_____. Een exemplaar van dit besluit wordt, na ondertekening "ne varietur" door de partijen en de notaris, aan deze akte gehecht en wordt ermee aangeboden ter registratie, doch **niet** mee overgeschreven.

Dit besluit werd ter kennisname voorgelegd aan de gouverneur van de provincie Oost-Vlaanderen en aan het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent.

Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn verklaart bij monde van haar voornoemde vertegenwoordigers dat de overheid haar geen schorsing of vernietiging heeft laten kennen binnen de door de wet bepaalde termijnen.

Eigenaars van nabeschreven goederen, hierna genoemd **de verkoper en/of de verzoeker**.

De verzoeker heeft verklaard nabeschreven onroerende goederen openbaar te willen verkopen, de veiling op heden, uur en plaats als

ten hoofde vermeld, en door mijn ambt aangekondigd, te hebben uitgelokt.

De ondergetekende notaris werd verzocht de goederen te beschrijven, de eigendom en de voorwaarden vast te leggen en vervolgens tot de toewijs over te gaan.

Waaraan voldaan is, zo volgt :

Deze verkoping geschiedt :

A. Onder de lasten en voorwaarden, vervat in een kohier, dat aan deze akte zal worden gehecht na door partijen en mij notaris, 'ne varietur' te zijn getekend doch reeds gehecht aan de akte toewijs verleden voor notaris Wim Van Damme te Lochristi op 29 januari 2013, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op 3 april daarna, onder formaliteitsnummer 068-T-03/04/2013-04366.

B. Onder de bijzondere voorwaarden, vermeld in deze akte.

Artikel 15 – Met name, de schrapping van artikel 15 'Instelpremie' in de algemene verkoopsvoorwaarden, wat wordt vervangen door hetgeen hierna volgt.

Startprijs

Bij voormeld besluit van de Raad van Maatschappelijk Welzijn te Gent de dato _____ 2014 werd de startprijs van het hierna beschreven goed koop 1 vastgesteld op _____ euro (€ _____) en van het hierna beschreven goed koop 2 op _____ euro (€ _____).

Er wordt geen instelpremie toegekend.

Beschrijving van de te veilen goederen :

KOOP I : GEMEENTE LOCHRISTI, eerste afdeling

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen Stationsstraat nummer 28, gekadastraerd of het geweest, volgens kadaster sectie C, nummer 592/L en deel van nummers 591/P/2 en 592/N, met een oppervlakte volgens meting van zes are vierentachtig centiare drieënvijftig decimilliare (6 a 84 ca 53 dma).

Plan - Meting

Dit eigendom komt voor onder lot 1 op een grondplan ervan opge maakt door landmeter-expert de heer Windey Patrick te Lochristi op 23 januari 2013. Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 44034-10648. Alle partijen verklaren dat dit plan niet meer is gewijzigd.

Dit grondplan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

KOOP II : GEMEENTE LOCHRISTI, eerste afdeling

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen Stationsstraat nummer 30, gekadastraerd of het geweest, volgens kadaster sectie C, nummer 591/Z en deel van nummers 591/P/2 en 592/N,

met een oppervlakte volgens meting van zes are zevenendertig centiare achtenvijftig decimilliare (6 a 37 ca 58 dma).

Plan - Meting

Dit eigendom komt voor onder lot 2 en lot 3 op een grondplan ervan opgemaakt door landmeter-expert de heer Windey Patrick te Lochristi op 23 januari 2013. Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 44034-10648. Alle partijen verklaren dat dit plan niet meer is gewijzigd.

Dit grondplan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het hypotheekkantoor aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, 3e lid, 2° W.Reg. en van artikel 1, 4e lid Hypotheekwet.

Bewijs van eigendom :

De grond behoort toe aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Gent die verklaart er voor meer dan dertig jaar het ondubbelzinnig en ongestoord genot en bezit van te hebben, te rekenen vanaf heden.

De gebouwen behoren toe aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van Gent om deze verkregen te hebben jegens de heer Roland August Marie Segers en de heer Luc Prudent Florine Segers blijkens akte beëindiging cijnspacht verleden voor notaris Wim Van Damme te Lochristi op 24 januari 2012, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent op 6 februari daarna, onder formaliteitsnummer 068-T-06/02/2012-01890.

Bijzondere Voorwaarden :

Eigendom

De kopers zullen de eigendom verwerven, zodra de toewijs definitief is geworden.

Genot

De kopers zullen het genot bekomen vanaf de betaling van koopsom en kosten.

Vrij gebruik

De kopers zullen het vrij gebruik bekomen te rekenen vanaf de betaling van koopsom en kosten.

Belastingen en Taksen

De kopers van voorbeschreven goederen zullen alle belastingen en taksen, hoegenaamd, geheven of te heffen op de goederen, voorwerp van deze akte, dragen en betalen te rekenen vanaf de betaling van de koopsom.

Erfdienstbaarheden

A. Algemeen

De kopers moeten de goederen aanvaarden met al hun voor- en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, vrij aan hun zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige te doen gelden, alles echter op hun kosten en gevaar en zonder tussenkomst van de verkoper te kunnen eisen.

B. Bomen en planten

Voor zover de kopen begroeid zijn met bomen of bezwaard met plantrecht worden deze geacht begrepen te zijn in de verkoop.

Voorkooprecht - Beschermingsmaatregelen

De verkoper verklaart dat de verkochte goederen met geen enkel voorkoop-voorkeurrecht zijn bezwaard, noch met een recht van wederinkoop of een verbod van vervreemden.

De verkoper verklaart dat hij er geen kennis van heeft gekregen dat betreffende de goederen voorwerp van deze verkoop, beschermingsmaatregelen zouden zijn ontworpen of getroffen overeenkomstig de wetgeving op de monumenten, stads- en dorpsgezichten.

KLIM

Een schrijven van 6 maart 2012 van Klim (het federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) aan ondergetekende notaris vermeldt dat geen KLIM-installatiebeheerders betrokken zijn bij voorschreven onroerende goederen.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat in de verkochte goederen noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is. De bestaande bovengrondse stookolietank werd op 30 mei 2012 overeenkomstig de vigerende wetgeving verwijderd.

Het postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of voor de hoger beschreven eigendommen reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt hij dat er aan deze eigendommen reeds sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

Elektrische installatie.

Voor wat betreft koop 1 (Stationsstraat 28 – 9080 Lochristi):

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een woon-eenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, met een elektrische installatie die vóór 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd maar niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 13 april 2012 werd door J. Van Hemelen Keuringsorganisme vzw vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het reglement. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal van dit controleonderzoek van de verkoper ontvangen te hebben.

De koper verklaart te weten dat hij over een termijn van achttien maanden beschikt vanaf heden om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper. De kosten van herstelling en herkeuring zijn ten laste van de koper.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte 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 koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

Voor wat betreft koop 2 (Stationsstraat 30 – 9080 Lochristi):

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een woon-eenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, met een elektrische installatie die vóór 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd maar niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 13 april 2012 werd door J. Van Hemelen Keuringsorganisme vzw vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het reglement. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal van dit controleonderzoek van de verkoper ontvangen te hebben.

De koper verklaart te weten dat hij over een termijn van achttien maanden beschikt vanaf heden om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper. De kosten van herstelling en herkeuring zijn ten laste van de koper.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte 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 koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

Energieprestatieregeling

1. Betreffende koop 1 - woonhuis te Lochristi, Stationsstraat 28

De verkoper verklaart dat voor het bij deze verkochte goed GEEN energieprestatiecertificaat werd opgemaakt overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008, houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energie-audit, aangezien er geen warmteafgiftesysteem, noch warmteopwekkingssysteem aanwezig is in het bij deze verkochte goed.

2. Betreffende koop 2 - woonhuis te Lochristi, Stationsstraat 30

De verkoper verklaart dat voor het bij deze verkochte goed een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door de heer Renaat

Tack te Sint-Baafs-Vijve, erkend energiedeskundige type A op datum van 13 april 2012 met vermelding van unieke code 20120413-0001093865-00000001-5 en energetische score 493 kWh/m²jaar, één en ander overeenkomstig artikel 9.1.1. en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 in uitvoering van het Energie-decreet van 8 mei 2009.

Het origineel certificaat heeft ter inzage gelegen op het kantoor van de verkopende notaris.

De notaris heeft de geïnteresseerde kopers verwittigd dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is. Het EPC legt de koper ook geen verplichtingen op om de energieprestatie van de woning te verbeteren overeenkomstig de eventueel in het EPC terzake gesuggereerde maatregelen.

De notaris heeft de geïnteresseerde kopers verwittigd dat zij in geen geval aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

Bepalingen in verband met de bodemtoestand.

1. De verkoper verklaart dat er op de gronden die het voorwerp zijn van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de gemeente Lochristi heeft bij brief van 13 oktober 2014 bevestigd dat er voor voorschreven gronden geen milieuvergunningen werden afgeleverd, **behoudens** de vergunningen afgeleverd de dato 12 april 1967 en 8 februari 1994 voor de exploitatie van een stookolietank van twintigduizend liter.

De verkoper verklaart **evenwel** dat deze vergunningen **geen** risicoactiviteiten inhouden zoals bedoeld in voormeld artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De bodemattesten die betrekking hebben op de hierbij verkochte goederen en die werden afgeleverd door OVAM op 4 oktober 2011, hebben ter inzage gelegen op het kantoor van de verkopende notaris.

De inhoud van deze bodemattesten luidt:

"De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2. *Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.*

3. *Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet."*

3. De verkoper verklaart met betrekking tot de verkochte goederen 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 gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. 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 verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

5. De notaris wijst de koper er echter op dat:

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

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

Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening :

A. Stedenbouw

a) Algemeen

Voor het geval voorschreven eigendommen zouden 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 de verkochte goederen.

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 de bij deze verkochte goederen verklaart de verkoper dat er geen stedenbouwkundige vergunning 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 goederen te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan

worden gebruikt, met uitzondering van de hierna vermelde stedenbouwkundige vergunningen.

Bovendien mag op bedoeld deel grond geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning vatbaar is, op de bij deze verkochte goederen worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning 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 gemeente 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 het stedenbouwkundig uittreksel:

1° dat voor de onroerende goederen geen stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt, met uitzondering van

- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd in datum van 15 december 1964 door de gemeente Lochristi voor het bouwen van een serre en verbouwen van een woning,

- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd in datum van 11 januari 1994 door de gemeente Lochristi voor het afbreken van oude serres;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van deze onroerende goederen volgens het plannenregister en volgens de brief van de gemeente Lochristi de dato 13 oktober 2014 landelijke woonzone type 1 is (volgens het Algemeen Plan van Aanleg – Lochristi);

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, voor de goederen geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43;

4° dat de goederen niet zijn gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

5° dat voor de onroerende goederen geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

6° dat het krachtens artikel 4.2.12, §2, 2° Vlaamse Codex RO voor de overdracht verplichte as built-attest niet is uitgereikt en gevalideerd vermits deze bepaling nog niet in werking is getreden. De verkoper verklaart dat hij evenmin beschikt over een, buiten enige overdracht om, gevalideerd as built-attest uitgereikt voor de verkochte goederen.

De verkrijger verklaart dat hij betreffende de goederen een stedenbouwkundig uittreksel verleend de dato 13 oktober 2014 heeft ontvangen.

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

De goederen zijn niet gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

d) Informatie aan de koper

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

De koper erkent tevens door ondergetekende notaris gewezen te zijn op het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. De koper dient de voorwaarden en formaliteiten na te leven. Deze zijn terug te vinden op www.verzekeringgewaarborgdwonen.be."

B. Vlaamse Wooncode

De verkoper bevestigt dat:

- aan de verkochte goederen 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.

- de verkochte goederen niet zijn opgenomen in een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen.

- de verkochte goederen niet zijn gelegen in een door de Vlaamse regering bijzonder erkend woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied.

Bijgevolg is het voorkooprecht voorgeschreven in de Vlaamse Wooncode niet van toepassing.

C. Onteigening

De verkoper verklaart dat er hem voor wat betreft voorbeschreven goederen geen onteigeningsbesluit werd betekend.

D. Monumenten, stads en dorpsgezichten, landschappen

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel, getroffen in het kader van de wetgeving inzake bescherming van monumenten, stads en dorpsgezichten of van landschappen, betreffende voormelde goederen, noch te weten dat deze goederen werden opgenomen op een voorontwerp of lijst van een voor bescherming vatbaar monument, stads of

dorpsgezicht.

E. Beschermd archeologisch goed

De verkoper verklaart dat - voor zover hem bekend - de goederen, voorwerp dezer, geen beschermde archeologische goederen zijn, zoals voorzien in het Decreet van 30 juni 1993.

F. Bouwkundig erfgoed

De verkoper verklaart dat de hiervoor beschreven onroerende goederen **NIET** zijn opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

G. Overstromingsgebied

In navolging van artikel 68-7 § 4 van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst deelt de instrumenterende notaris de koper mede dat de bij deze verkochte goederen niet gelegen zijn in een risicozone voor overstroming zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

Waterparagraaf

Overeenkomstig artikel 17bis van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, zoals ingevoerd ingevolge artikel 10 van het decreet van 19 juli 2013, verklaart de instrumenterende notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, dat de hierbij verkochte goederen:

- niet gelegen zijn in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
 - niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.
- Dit laatste wordt door de verkoper bevestigd.

H. Bestuurlijke inlichtingen

Partijen verklaren kennis te hebben gekregen van de inhoud van de brief van het gemeentebestuur van de gemeente Lochristi de dato 13 oktober 2014. Deze inlichtingen hebben ter inzage gelegen op het kantoor van ondergetekende notaris.

Splitsing

1. Betreffende koop 1 - woonhuis te Lochristi, Stationsstraat 28

Bij aangetekend schrijven van 25 september 2014 werd, in uitvoering van artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex RO, door ondergetekende notaris huidige splitsing van het kadastraal perceel gelegen te Lochristi, deelgemeente Lochristi, Stationsstraat 28, gekadastreerd sectie C nummer 592/L, 591/P/2/ex en 592/N/ex medegedeeld aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi.

Hierop werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi bij schrijven van 2 oktober 2014 het volgende geantwoord:

"Wij kunnen u meedelen dat het college geen opmerkingen had bij deze opsplitsing".

2. Betreffende koop 2 - woonhuis te Lochristi, Stationsstraat 30

Bij aangetekend schrijven van 25 september 2014 werd, in uitvoering

van artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex RO, door ondergetekende notaris huidige splitsing van het kadastraal perceel gelegen te Lochristi, deelgemeente Lochristi, Stationsstraat 30, gekadastraerd sectie C nummer 591/Z, 591/P/2/ex en 592/N/ex medegeedeeld aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi.

Hierop werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi bij schrijven van 2 oktober 2014 het volgende geantwoord:

"Wij kunnen u meedelen dat het college geen opmerkingen had bij deze opsplitsing".

Fiscale verklaringen ten voordele van de koper :

1. Betreffende koop 1 - woonhuis te Lochristi, Stationsstraat 28

Teruggave na vaststelling van het kadastraal inkomen (artikel 58 van het Wetboek van Registratierechten)

Om vermindering te genieten van registratierechten door teruggave, als bepaald in artikel 58 van het Wetboek der Registratierechten, verklaart de koper:

1. dat het kadastraal inkomen van het bij deze verkochte goed nog niet is vastgesteld. Een attest van de Controleur van het kadaster overeenkomstig artikel 56 van het wetboek der registratierechten wordt door de verkoper aan ondergetekende notaris overhandigd ten einde het aan huidige akte te hechten;
2. dat hij en zijn echtgenoot, voor de geheelheid of in onverdeeldheid, niet één of meer onroerende goederen bezit waarvan het kadastraal inkomen, voor de geheelheid of het onverdeeld deel, samen met het nog vast te stellen kadastraal inkomen van het thans verkregen onroerend goed, meer dan het krachtens artikel 53 vastgestelde maximum bedraagt; afgezien van wat ze in blote eigendom bezitten en hebben verkregen uit de nalatenschap van een bloedverwant in opgaande lijn van één van hen en afgezien van wat ze in volle eigendom bezitten en uit de nalatenschap van een bloedverwant in opgaande lijn van één van hen in volle of blote eigendom hebben verkregen, en op voorwaarde dat het kadastraal inkomen van die in volle eigendom bezeten goederen niet meer bedraagt dan vijftwintig procent (25 %) van het bedoelde maximum;
3. dat hij of zijn echtgenoot, voor het geheel in volle of in blote eigendom geen onroerend goed bezitten dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd en door hen of door één van hen anders dan uit de nalatenschap van hun bloedverwanten in de opgaande lijn werd verkregen;
4. dat hij of zijn echtgenoot hun inschrijving in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het betrokken goed zal bekomen, binnen een termijn van drie jaar te rekenen van de datum van de authentieke akte van verkrijgen en dat hij deze ten minste drie jaar zonder onderbreking zal behouden.

Verhoogd abatement

De koper vraagt de toepassing van artikel 46bis, 1e en 2e lid Wet-

boek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten (en derhalve niet om toepassing van de artikelen 61/3 en 212bis van hetzelfde wetboek) en verklaart:

1. te voldoen aan de voorwaarde vermeld in artikel 46bis, te weten dat ieder of gezamenlijk op de datum van de onderhandse overeenkomst tot koop voor de geheelheid geen eigenaar te zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd;
2. zich ertoe te verbinden hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het gekochte goed binnen de door artikel 46bis vereiste termijn, te weten binnen de twee respectievelijk vijf jaar dezer naargelang het om een woning of een bouwgrond gaat;
3. zich ertoe te verbinden dat een hypothecaire inschrijving op het verkochte goed is of wordt genomen binnen de door het voormelde wetsartikel vereiste termijn.

2. Betreffende koop 2 - woonhuis te Lochristi, Stationsstraat 30

Teruggave na vaststelling van het kadastraal inkomen (artikel 58 van het Wetboek van Registratierechten)

Om vermindering te genieten van registratierechten door teruggave, als bepaald in artikel 58 van het Wetboek der Registratierechten, verklaart de koper:

1. dat het kadastraal inkomen van het bij deze verkochte goed nog niet is vastgesteld. Een attest van de Controleur van het kadaster overeenkomstig artikel 56 van het wetboek der registratierechten wordt door de verkoper aan ondergetekende notaris overhandigd ten einde het aan huidige akte te hechten;
2. dat hij en zijn echtgenoot, voor de geheelheid of in onverdeelheid, niet één of meer onroerende goederen bezit waarvan het kadastraal inkomen, voor de geheelheid of het onverdeeld deel, samen met het nog vast te stellen kadastraal inkomen van het thans verkregen onroerend goed, meer dan het krachtens artikel 53 vastgestelde maximum bedraagt; afgezien van wat ze in blote eigendom bezitten en hebben verkregen uit de nalatenschap van een bloedverwant in opgaande lijn van één van hen en afgezien van wat ze in volle eigendom bezitten en uit de nalatenschap van een bloedverwant in opgaande lijn van één van hen in volle of blote eigendom hebben verkregen, en op voorwaarde dat het kadastraal inkomen van die in volle eigendom bezeten goederen niet meer bedraagt dan vijfentwintig procent (25 %) van het bedoelde maximum;
3. dat hij of zijn echtgenoot, voor het geheel in volle of in blote eigendom geen onroerend goed bezitten dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd en door hen of door één van hen anders dan uit de nalatenschap van hun bloedverwanten in de opgaande lijn werd verkregen;
4. dat hij of zijn echtgenoot hun inschrijving in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het betrokken goed zal bekomen, binnen een termijn van drie jaar te rekenen van de datum van de authentieke akte van verkrijgen en dat hij deze ten

minste drie jaar zonder onderbreking zal behouden.

Verhoogd abbatement

De koper vraagt de toepassing van artikel 46bis, 1e en 2e lid Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten (en derhalve niet om toepassing van de artikelen 61/3 en 212bis van hetzelfde wetboek) en verklaart:

1. te voldoen aan de voorwaarde vermeld in artikel 46bis, te weten dat ieder of gezamenlijk op de datum van de onderhandse overeenkomst tot koop voor de geheelheid geen eigenaar te zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd;
2. zich ertoe te verbinden hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het gekochte goed binnen de door artikel 46bis vereiste termijn, te weten binnen de twee respectievelijk vijf jaar dezer naargelang het om een woning of een bouwgrond gaat;
3. zich ertoe te verbinden dat een hypothecaire inschrijving op het verkochte goed is of wordt genomen binnen de door het voormelde wetsartikel vereiste termijn.

Fiscale verklaringen ten voordele van de verkoper :

De verkoper verklaart ingelicht te zijn geweest aangaande artikel 212 van het wetboek van registratierechten, zoals gewijzigd bij wet van 28 december 1992 tot de teruggave der registratierechten.

Hij verklaart van deze bepalingen niet te kunnen genieten.

Verklaring B.T.W :

Na voorafgaandelijk lezing te hebben gegeven van artikel 62 paragraaf 2 en 73 van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, heb ik, ondergetekende notaris de vraag gesteld aan de verkoper of deze belastingsplichtige is ten aanzien van voormelde belasting, waarop deze heeft geantwoord wel onderworpen te zijn aan deze belasting onder nummer 0212.214.125.

Diverse Verklaringen :

1. Lezing werd gegeven aan partijen van artikel 203, eerste lid van het wetboek van Registratierechten.
2. Recht op geschriften van vijftig euro betaald op aangifte van ondergetekende notaris Van Damme.
3. De ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de partijen te hebben opgegeven volgens officiële stukken door de wet vereist.
4. De Hypotheekbewaarder wordt ontslagen krachtens deze akte enige inschrijving ambtshalve te nemen.
5. De verschijners verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn en zich niet in staat van faillissement of kennelijk onvermogen te bevinden en geen gerechtelijk akkoord te hebben aangevraagd of collectieve schuldenregeling. Zij verklaren dat zij niet onder bewind staan van een voorlopig bewindvoerder, curator of gerechtelijke raadsman.

Optioneel beding van aanwas onder bezwarende titel:

1. Betreffende koop 1 - woonhuis te Lochristi, Stationsstraat 28

Om hun feitelijk samenwonen te organiseren en de langstlevende te beschermen bij het overlijden van één van hen komen de kopers

overeen een bijzondere onverdeeldheid tussen hen in het leven te roepen voor het bij deze aangekochte goed, dat als een doelvermogen wordt aanzien.

De kopers komen met name overeen dat, bij het overlijden van de eerststervende onder hen en zonder terugwerkende kracht, de volle eigendom of het vruchtgebruik van het deel van de eerststervende in het goed zal aanwassen bij het deel van de overlevende, doch enkel op voorwaarde dat deze laatste hiervoor uitdrukkelijk, op de wijze en binnen de termijn hierna gepreciseerd, opteert na het overlijden van de eerststervende. Aldus staat elk van de kopers, onder voormelde voorwaarde, de volle eigendom of het vruchtgebruik van zijn deel af aan de andere onder de opschortende voorwaarde van zijn vooroverlijden; als tegenprestatie voor deze afstand verkrijgt de overdrager een kans om de volle eigendom of het vruchtgebruik van het deel van de andere te verkrijgen, indien hij het langst leeft.

Deze overeenkomst is wederkerig toegestaan en aanvaard ten bezwarenden titel, als kanscontract, onder de hierna volgende modaliteiten en voorwaarden :

1) De langstlevende van de beide kopers dient zijn wil om het bovenvermeld recht van aanwas uit te oefenen uitdrukkelijk kenbaar te maken door middel van een verklaring afgelegd bij notariële akte binnen een termijn van vier maanden na het overlijden van de eerststervende van de kopers met uitdrukkelijke melding of de langstlevende kiest voor de aangroei in volle eigendom of in vruchtgebruik. Deze termijn geldt als vervaltermijn. Bij ontstentenis van uitdrukkelijke wilsuitdrukking op voormelde wijze en binnen voormelde termijn zal de langstlevende van de kopers geacht worden onherroepelijk te hebben verzaakt aan het voordeel van het recht van aanwas.

2) Beide partijen schatten voor zichzelf de kans om te overleven gelijk.

3) Deze overeenkomst is tussen de kopers afgesloten voor een periode van twee jaar te rekenen vanaf heden. Ze wordt nadien automatisch, uit hoofde van de wilsuiving van partijen heden vastgesteld, verlengd met opeenvolgende periodes van twee jaar, tenzij één der kopers na de beëindiging van de samenwoning zijn wil te kennen geeft aan de andere om ze niet te verlengen, hetgeen dient te gebeuren bij verklaring voor notaris door één van hen gedaan minstens drie maanden vóór het einde van de lopende tweejarige periode.

Deze overeenkomst wordt tevens van rechtswege beëindigd indien de kopers met elkaar in het huwelijk treden, behoudens uitdrukkelijke bevestiging ervan bij notariële akte te verlijden vóór de afsluiting van het huwelijk.

Tenslotte kunnen partijen op elk ogenblik gezamenlijk deze overeenkomst wijzigen of het einde van deze overeenkomst laten vaststellen bij notariële akte onderworpen aan de formaliteit van overschrijving op het hypotheekkantoor, waardoor zij zich weer in een gewone onverdeeldheid bevinden, desgevallend gekoppeld aan het verbod om

de uit onverdeeldheidtrekking te vorderen gedurende maximum vijf jaar zoals bepaald in artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek.

4) De aanwas heeft ook betrekking op alle eventuele bouwwerken, verbouwingen of veranderingen die op of aan het goed zouden uitgevoerd worden. Bij gebrek aan tegenbewijs wordt de stilzwijgende instemming van de beide partijen hieromtrent vermoed.

5) De langstlevende van beide kopers in wiens voordeel de aanwas tot stand komt zal aan de erfgenamen of rechtsopvolgers van de eerststervende geen enkele vergoeding verschuldigd zijn uit hoofde van deze overeenkomst, gezien het hier om een kanscontract gaat. Het bezwarend karakter van deze overeenkomst wordt onderstreept door het oogmerk van elke deelgenoot om te worden beschermd voor het geval hij de langstlevende zou zijn.

6) Er wordt bedongen dat de langstlevende van beide kopers alle financieringen en openstaande bedragen dient verder te betalen, aangegaan met het oog op de gezamenlijke aankoop, eventuele bebouwing, verbouwing of verandering, na aanwending van eventuele schuldsaldoverzekerings, en dit pro rata hetgeen hij ontvangt uit het onroerend goed. De kopers erkennen door ondergetekende notaris te zijn geweest op het belang van de keuze van de begunstigde van deze verzekeringen.

7) Zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen de kopers kunnen zij het goed niet vervreemden, noch ten bezwarenden titel, noch om niet, de verdeling of veiling ervan niet vragen, het goed niet hypothekeren en er geen enkele erfdiensbaardheid op toestaan, tenzij met wederzijds akkoord.

Tevens hebben de kopers, zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen hen, het gezamenlijk genot van het goed op last gezamenlijk de lasten ervan te dragen, elk in verhouding tot zijn eigendomsrechten, onverminderd de eventuele toepassing van artikel 1477 § 3 van het Burgerlijk Wetboek dat wettelijk samenwonenden oplegt bij te dragen in de lasten van het samenleven naar evenredigheid van hun mogelijkheden.

Indien het samenwonen ophoudt te bestaan en slechts één van de kopers het goed blijft bewonen zal hij of zij aan de andere koper een woonstvergoeding moeten betalen gelijk aan de helft van de normale huurwaarde van het goed. Behoudens overeenkomst tussen partijen zal deze vergoeding bepaald worden door een deskundige die op verzoek van de meest gereede partij wordt aangeduid door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het goed. De deskundige wordt vrijgesteld van alle formaliteiten; zijn kostenstaat zal door beide partijen worden gedragen, ieder voor de helft.

8) De kopers verklaren te weten dat, op basis van de huidige stelling van de administratie van de registratie en onder voorbehoud van latere wijzigingen van de wetten en/of gebruiken in fiscale aangelegenheden, de langstlevende gehouden is binnen de vier maanden na het overlijden van de eerststervende, een verklaring neer te leggen op het bevoegde registratiekantoor en de registratierechten te beta-

len op de waarde van de volle eigendom of het vruchtgebruik van de onverdeelde rechten van de eerststervende in het goed.

9) Een eventuele nietigheid van een bepaling van dit beding van aanwas betreft enkel die specifieke bepaling, die in dat geval voor niet geschreven moet worden gehouden, maar kan, volgens de uitdrukkelijke wil van partijen, niet de nietigheid van het volledige beding van aanwas voor gevolg hebben.

2. Betreffende koop 2 - woonhuis te Lochristi, Stationsstraat 30

Om hun feitelijk samenwonen te organiseren en de langstlevende te beschermen bij het overlijden van één van hen komen de kopers overeen een bijzondere onverdeeldheid tussen hen in het leven te roepen voor het bij deze aangekochte goed, dat als een doelvermogen wordt aanzien.

De kopers komen met name overeen dat, bij het overlijden van de eerststervende onder hen en zonder terugwerkende kracht, de volle eigendom of het vruchtgebruik van het deel van de eerststervende in het goed zal aanwassen bij het deel van de overlevende, doch enkel op voorwaarde dat deze laatste hiervoor uitdrukkelijk, op de wijze en binnen de termijn hierna gepreciseerd, opteert na het overlijden van de eerststervende. Aldus staat elk van de kopers, onder voormelde voorwaarde, de volle eigendom of het vruchtgebruik van zijn deel af aan de andere onder de opschortende voorwaarde van zijn vooroverlijden; als tegenprestatie voor deze afstand verkrijgt de overdrager een kans om de volle eigendom of het vruchtgebruik van het deel van de andere te verkrijgen, indien hij het langst leeft.

Deze overeenkomst is wederkerig toegestaan en aanvaard ten bezwarenden titel, als kanscontract, onder de hierna volgende modaliteiten en voorwaarden :

1) De langstlevende van de beide kopers dient zijn wil om het bovenvermeld recht van aanwas uit te oefenen uitdrukkelijk kenbaar te maken door middel van een verklaring afgelegd bij notariële akte binnen een termijn van vier maanden na het overlijden van de eerststervende van de kopers met uitdrukkelijke melding of de langstlevende kiest voor de aangroei in volle eigendom of in vruchtgebruik. Deze termijn geldt als vervaltermijn. Bij ontstentenis van uitdrukkelijke wilsuitdrukking op voormelde wijze en binnen voormelde termijn zal de langstlevende van de kopers geacht worden onherroepelijk te hebben verzaakt aan het voordeel van het recht van aanwas.

2) Beide partijen schatten voor zichzelf de kans om te overleven gelijk.

3) Deze overeenkomst is tussen de kopers afgesloten voor een periode van twee jaar te rekenen vanaf heden. Ze wordt nadien automatisch, uit hoofde van de wilsuitering van partijen heden vastgesteld, verlengd met opeenvolgende periodes van twee jaar, tenzij één der kopers na de beëindiging van de samenwoning zijn wil te kennen geeft aan de andere om ze niet te verlengen, hetgeen dient te gebeuren bij verklaring voor notaris door één van hen gedaan minstens drie maanden vóór het einde van de lopende tweejarige periode.

Deze overeenkomst wordt tevens van rechtswege beëindigd indien de kopers met elkaar in het huwelijk treden, behoudens uitdrukkelijke bevestiging ervan bij notariële akte te verlijden vóór de afsluiting van het huwelijk.

Tenslotte kunnen partijen op elk ogenblik gezamenlijk deze overeenkomst wijzigen of het einde van deze overeenkomst laten vaststellen bij notariële akte onderworpen aan de formaliteit van overschrijving op het hypotheekkantoor, waardoor zij zich weer in een gewone onverdeeldheid bevinden, desgevallend gekoppeld aan het verbod om de uit onverdeeldheidtrekking te vorderen gedurende maximum vijf jaar zoals bepaald in artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek.

4) De aanwas heeft ook betrekking op alle eventuele bouwwerken, verbouwingen of veranderingen die op of aan het goed zouden uitgevoerd worden. Bij gebrek aan tegenbewijs wordt de stilzwijgende instemming van de beide partijen hieromtrent vermoed.

5) De langstlevende van beide kopers in wiens voordeel de aanwas tot stand komt zal aan de erfgenamen of rechtsopvolgers van de eerststervende geen enkele vergoeding verschuldigd zijn uit hoofde van deze overeenkomst, gezien het hier om een kanscontract gaat. Het bezwarend karakter van deze overeenkomst wordt onderstreept door het oogmerk van elke deelgenoot om te worden beschermd voor het geval hij de langstlevende zou zijn.

6) Er wordt bedongen dat de langstlevende van beide kopers alle financieringen en openstaande bedragen dient verder te betalen, aangegaan met het oog op de gezamenlijke aankoop, eventuele bebouwing, verbouwing of verandering, na aanwending van eventuele schuldsaldoverzekerings, en dit pro rata hetgeen hij ontvangt uit het onroerend goed. De kopers erkennen door ondergetekende notaris te zijn gewezen op het belang van de keuze van de begunstigde van deze verzekeringen.

7) Zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen de kopers kunnen zij het goed niet vervreemden, noch ten bezwarenden titel, noch om niet, de verdeling of veiling ervan niet vragen, het goed niet hypothekeren en er geen enkele erfdienstbaarheid op toestaan, tenzij met wederzijds akkoord.

Tevens hebben de kopers, zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen hen, het gezamenlijk genot van het goed op last gezamenlijk de lasten ervan te dragen, elk in verhouding tot zijn eigendomsrechten, onverminderd de eventuele toepassing van artikel 1477 § 3 van het Burgerlijk Wetboek dat wettelijk samenwonenden oplegt bij te dragen in de lasten van het samenleven naar evenredigheid van hun mogelijkheden.

Indien het samenwonen ophoudt te bestaan en slechts één van de kopers het goed blijft bewonen zal hij of zij aan de andere koper een woonstvergoeding moeten betalen gelijk aan de helft van de normale huurwaarde van het goed. Behoudens overeenkomst tussen partijen zal deze vergoeding bepaald worden door een deskundige die op verzoek van de meest gereede partij wordt aangeduid door de voorzit-

