



HULSBOSCH & RIJCKBOSCH

GEASSOCIEERDE NOTARISSEN

VERKOOPSOVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden:

ENERZIJDS:

Het **OPENBAAR CENTRUM VOOR MAATSCHAPPELIJK WELZIJN GENT**, met zetel te 9000 Gent, Onderbergen 86, met ondernemingsnummer 0212.214.125 (RPR Gent) en btw-nummer BE0212.214.125, hier vertegenwoordigd door haar vast bureau, voor wie handelen:

1. De heer SOUGUIR Sami, schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke planning (optredend voor de voorzitter van het vast bureau bij delegatiebesluit van 24 januari 2019), geboren te Gent op 27 januari 1975, nationaal nummer 75.01.27-083.10, wonende te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Wallekensstraat 32;

2. Mevrouw HULLEBROECK Mieke Helena Remi, algemeen directeur Stad en OCMW Gent, geboren te Brugge op 12 oktober 1980, nationaal nummer 80.10.12-298.25, wonende te 9050 Gent (Gentbrugge), Emanuel Hielstraat 77.

beiden handelend in uitvoering van de raadsbeslissing van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van \$ welk besluit in het kader van het bestuurlijk toezicht niet werd vernietigd.

Hierna ook “de verkoper” genoemd.

EN ANDERZIJDS :

Hierna ook (samen) genoemd “de koper”.

IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN :

De verkoper verklaart hierbij uitdrukkelijk het hierna vermelde goed voor vrij en zuiver en onbezwaard, te verkopen aan de koper, die verklaart in koop te aanvaarden, onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Beschrijving van het verkochte goed

GEMEENTE NAZARETH – Oudenaardseheerweg 91

Een woonhuis op en met medegaande grond en aanhorigheden, volgens recente kadastrale legger

bekend ten kadaster onder Nazareth, eerste afdeling, Nazareth, sectie F:

- nummer 698/52 B P0000 met een oppervlakte volgens kadaster van tachtig centiare en volgens nagemelde opmeting van één are zestig centiare tweëntwintig decimilliare (01a 60ca 22dma) ; en
- deel van nummer 698 C P0000, met gereserveerd perceelnummer 698 K P0000, met een oppervlakte volgens kadaster van vijf are zevenenvijftig centiare (05a 57ca) en volgens nagemelde opmeting van vijf are zesenvijftig centiare zeventig decimilliare (05a 56ca 70dma).

Voorschreven percelen staan afgebeeld onder respectievelijk **loten 1 en 2** op een metingsplan opgemaakt door de heer Daeninck Michel, beëdigd landmeter-expert te Sleidinge, op **3 december 2018**. Dit metingsplan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder het referentienummer 44048-10435 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

De koper bevestigt dat hij het verkochte goed heeft bezocht, dat hij de staat ervan voldoende kent en dat hij geen nadere beschrijving hiervan wenst.

VOORWAARDEN

Deze verkoop wordt gedaan en aangenomen onder de volgende lasten en voorwaarden welke de partijen zich verbinden uit te voeren en te onderhouden:

1° Voorschreven goed wordt overgedragen in het voordeel van de koper, zo en gelijk de eigendom zich op heden bevindt, met alles wat ervan afhangt en op de voet zoals het aan de verkoper toebehoort zonder iets uit te zonderen noch voor te behouden, doch zonder dat de koper levering van juiste maat zullen kunnen eisen aangezien de meerdere of mindere oppervlakte dan degene hierboven uitgedrukt ten zijne bate of schade zal blijven, welkdanig het verschil ook moge weze, en met alle erfdiensbaarheden die de eigendom zou kunnen bezwaren.

Behoudens hetgeen hierna eventueel vermeld, verklaart de verkoper zelf geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd betreffende het verkochte goed en verklaart hij geen kennis te hebben van erfdiensbaarheden betreffende het verkochte goed, ook niet van erfdiensbaarheden gevestigd door anderen. Hij verklaart dat de eigendomstitel geen erfdiensbaarheden en geen bijzondere voorwaarden bevat.

2° De koper bekommt het eigendomsrecht, het genot en het vrij gebruik van het verkochte goed te rekenen vanaf het verlijden van de akte.

De verkoper zal te rekenen vanaf de ondertekening dezer voor het verkochte goed geen huurovereenkomsten meer afsluiten, noch andere gebruiksrechten aan derden toekennen.

3° De koper zal te rekenen vanaf de ingenottreding de onroerende voorheffing en alle andere taksen en lasten verband houdende met voormeld goed moeten dragen en voldoen, pro rata temporis.

De verkoper verklaart dat hij is vrijgesteld van de betaling van leegstandsbelasting en verklaart dat overeenkomstig artikel 6 § 7 van het reglement belasting op leegstand 2014-2019 van de gemeente Nazareth ook de koper 2 jaar vrijgesteld is van deze heffing.

4° De kosten, rechten en erelonen verbonden aan het verlijden van de notariële akte zijn ten laste van de koper. De kosten die evenwel betrekking hebben op de leveringsplicht van de verkoper zijn ten laste van de verkoper. De kosten van opmeting en afpaling vallen eveneens ten laste van de verkoper.

5° Partijen verbinden zich er toe de notariële akte van deze verkoop te doen verlijden en te ondertekenen uiterlijk binnen de 4 maanden te rekenen vanaf heden.

6° De koper verklaart te weten dat, indien het verkochte goed verzekerd is tegen brand en andere

gevaren, deze verzekering van rechtswege eindigt drie maanden na de datum der notariële akte, en zelfs vroeger kan eindigen door het verstrijken van de duur of om andere redenen. De koper verklaart ten laatste bij het verlijden der notariële akte zelf te zullen instaan voor de afsluiting van een verzekering voor het verkochte goed, en is ervan op de hoogte dat de verkoper zijn eventueel bestaande verzekering vanaf dan zal opzeggen.

7° Partijen komen overeen het verlijden van de notariële akte toe te vertrouwen als volgt :

- voor de verkoper: geassocieerde notarissen Hulsbosch & Rijckbosch, Keistraat 113 te 9840 De Pinte. Tel.: 09/233.33.43.

- voor de koper: _____

De partijen verklaren uitdrukkelijk kennis te hebben gekregen van het recht hun verleend zonder meerkosten, ieder vrij hun notaris te kiezen.

8° De verkoper verklaart dat er in zijn hoofde geen enkel wettelijk beletsel is om vrij zijn gerechtigheden in voorschreven goed over te dragen, zoals bijvoorbeeld een collectieve schuldenregeling of bepaalde beslagmaatregelen of gerechtelijke uitspraken.

9° Voorzover de verkoper weet, zijn er geen verhaalbelastingen van toepassing voor het verkochte goed.

10° De verkoper verklaart dat hij het bericht heeft ontvangen vanwege de gemeente Nazareth dat het voorschreven goed opgenomen werd in het gemeentelijk leegstandsregister ingevolge administratieve akte tot vaststelling leegstand van 5 november 2018.

De werkende notaris wijst de koper op de gevolgen van deze opname, onder meer dat ingevolge de opname in het leegstandsregister, het onroerend goed - indien het 12 maanden na inventarisatie nog steeds opgenomen is in het leegstandsregister - in aanmerking komt voor de gemeentelijke belasting op leegstand. Zoals voormeld, is de koper overeenkomstig artikel 6 § 7 van het reglement belasting op leegstand 2014-2019 van de gemeente Nazareth 2 jaar vrijgesteld van deze heffing.

11° De verkoper bevestigt dat er voor het verkochte goed geen postinterventiedossier werd opgesteld en dat er aan het verkochte goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

12° Meters, leidingen en toestellen die aan derden toebehoren zijn niet in de verkoop begrepen. De abonnements voor de nutsvoorzieningen zullen door de koper worden overgenomen onverminderd zijn recht om deze abonnements op zijn kosten op te zeggen of te wijzigen. De partijen zullen samen de meterstanden opmeten en de overdracht melden aan de nutsmaatschappijen.

Onroerend Erfgoed

De verkoper verklaart dat het verkochte goed geen beschermd goed is, zoals omschreven in hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoeddecreet.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet opgenomen werd op één van de vastgestelde inventarissen vermeld in artikel 4.1.11 Onroerenderfgoeddecreet.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

a/ De verkoper verklaart dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De verkoper verklaart dat er voor voorschreven goed geen nog geldende stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op basis waarvan de eigenaars bepaalde bouwwerkzaamheden voorzien in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zouden kunnen uitvoeren.

b/ De verkoper verklaart dat er bij zijn weten geen stedenbouwkundige overtredingen zijn begaan of vastgesteld wat voorschreven eigendom betreft. Het goed wordt verkocht zonder waarborg voor wat betreft de bouwwerken die zouden opgericht zijn in strijd met gezegde voorschriften en reglementen.

c/ De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing;

d/ De verkoper verklaart dat voorschreven goed bij zijn weten niet het voorwerp uitmaakt van enig onteigeningsbesluit, noch van enig voornemen tot onteigening.

e/ Partijen bevestigen op de hoogte te zijn van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de opsomming van de vergunningsplichtige handelingen vervat in dit artikel.

f/ De koper zal zich moeten onderwerpen aan alle wetten, reglementen en voorschriften van de bevoegde overheden met het oog op gebeurlijke onteigening, rooilijn, urbanisatie of stedenbouwkundige vergunning, zonder voor verlies of onbruikbaarheid van grond, voor weigering van bouwtoelating of anderszins enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen invoeren.

g/ De **gemeente Nazareth** beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, zoals voorzien in artikel 5.1.1. en 5.1.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Betreffende voorschreven goed werden uittreksels uit het plannen- en vergunningsregister afgeleverd op **24 januari 2019**. De koper erkent kopie van deze uittreksels te hebben ontvangen.

De verkoper verklaart overeenkomstig artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

° dat voorschreven goed volgens het gewestplan Oudenaarde, goedgekeurd op 24 februari 1977, gelegen is in **woonuitbreidingsgebieden**;

° dat uit voormelde uittreksels uit het vergunningenregister van de gemeente Nazareth blijkt dat :

- over het gebouw op perceel 698/52 B P0000 volgende informatie is opgenomen in het register:

“Dossiernummer 44048_1851_2000055

Gemeentelijk dossiernummer : 55/1851

Dossiernummer van AROHM : 55/1851

Registernummer van het gebouw : 44048_F_0698_B_000_52/001

Functie van het gebouw : wonen

Werd door enig bewijsmiddel aangetoond dat de constructie gebouwd is voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962? Zo ja, dan bestaat het vermoeden dat de constructie als vergund moet worden beschouwd. Ja”

- voor het perceel 698 C P0000 een stedenbouwkundige vergunning ‘reguliere procedure 2009’ werd afgeleverd op 14 december 2009 voor het slopen van gebouwen en stallingen (dossiernummer 44048_2009_0200200);

- voor het perceel 698 C P0000 een stedenbouwkundige vergunning ‘reguliere procedure 2009’ werd afgeleverd voor het bouwen van 8 eengezinswoningen (sociale huurwoningen fase 1 woonproject Drapstraat) Beroep werd ingediend waarna een vergunning werd afgeleverd door de Deputatie op 11 oktober 2012 (dossiernummer 44048_2011_0200154);

- voor het perceel 698 C P0000 een stedenbouwkundige vergunning ‘reguliere procedure 2009’ werd afgeleverd op 13 februari 2012 voor het bouwen van 20 eengezinswoningen (sociale koopwoningen fase 1 woonproject Drapstraat). Beroep werd aangetekend waarna een vergunning werd afgeleverd door de Deputatie op 11 oktober 2012 (dossiernummer 44048_2011_0200155);
- voor het perceel 698 C P0000 een stedenbouwkundige vergunning ‘reguliere procedure 2009’ werd afgeleverd op 19 september 2012 voor de aanleg van een publieke ruimte, het uitvoeren van riolerings- en omgevingswerken (dossiernummer 44048_2012_0200080).

De verkoper verklaart dat de vergunningen afgeleverd werden voor het perceel 698 C P0000 geen betrekking hebben op het deel van 698 C P0000 dat thans wordt verkocht.

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

- dat er geen dagvaardingen werden uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van voormelde Codex;
- dat er geen voorkooprecht rust vastgelegd in een definitief vastgelegd ruimtelijk uitvoeringsplan;
- dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning werd afgeleverd;
- dat het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Bepalingen in verband met het Bosdecreet

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet valt onder de bepalingen van het Bosdecreet.

Bepalingen in verband met het Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997, en specifiek het daarin vermelde recht van voorkoop niet van toepassing is.

Bepalingen in verband met het Bodemdecreet

1. De verkoper verklaart dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. 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.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van 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 gehouden zijn.

3. De verkoper verklaart dat overeenkomstig artikel 101 van het Bodemdecreet, voor voormeld kadastraal percelen bodemattesten werden afgeleverd daterend van **16 januari 2019**.

De inhoud van deze attesten luidt letterlijk als volgt:

“2. Inhoud van het bodemattest

De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

4. De koper erkent van de inhoud van voormelde bodemattesten bij het tekenen dezer op de hoogte te zijn gebracht en een kopie van bedoelde attesten te hebben ontvangen.

Landverzekeringscontract – verzekering natuurrampen – risicozones overstroming – integraal waterbeleid

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** gelegen is in een risicozone voor de toepassing van de verzekering tegen schade onder meer door overstromingen overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de Verzekeringen.

In toepassing van artikel 17bis van het Decreet op 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid, verklaart de verkoper dat voorschreven goed **niet** gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering en evenmin in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

Stookolietank

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

Elektrische installaties

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie 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 * werd door de vereniging zonder winstoogmerk *, met zetel te *, vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf de authentieke akte houdende verkoop zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. 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 een kopie van dit proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

De verkoper zal bij het verlijden van de notariële akte het origineel exemplaar van het proces-verbaal aan de koper overhandigen.

Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed door de heer de heer *, optredend voor de vereniging zonder winstoogmerk *, energiedeskundige, te * op *, met vermelding van unieke code * en werd ter kennis gesteld van de koper die dit uitdrukkelijk erkent.

De inhoud van dit certificaat werd door de verkoper aan de koper meegedeeld.

Het origineel van dit certificaat zal door de verkoper bij het verlijden van de notariële akte aan de koper worden overhandigd.

Opschortende voorwaarden

Wettelijke rechten van voorkoop

Mochten er voor huidige verkoop bepaalde wettelijke voorkeuren van toepassing zijn, geschiedt de verkoop onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van dit voorkeurenrecht door een begunstigde instantie.

VERKOOPPRIJS.

De verkoop van de eigendom is gedaan en aanvaard aan de verkoopprijs van

_____ EURO (€ _____).

De koper verbindt zich ertoe de koopsom te betalen uiterlijk bij het verlijden van de akte. Tot zekerheid van de nakoming van zijn verbintenissen betaalt de koper een bedrag gelijk aan 10% van de verkoopprijs of _____

_____ EURO (€ _____) door middel van overschrijving van rekeningnummer _____ op de studierekening van geassocieerde notarissen Hulsbosch&Rijckbosch met nummer BE74 0014 7554 5307 binnen de 5 werkdagen te rekenen vanaf heden.

Bij gebrek hieraan zal een essentiële voorwaarde van de verkoop niet vervuld zijn. Onderhavige overeenkomst wordt dan ook gesloten onder de opschortende voorwaarde dat voormeld voorschot voldaan wordt zoals overeengekomen.

Dit bedrag zal geconsigneerd blijven op een bijzondere rubriekrekening op naam van de koper in het kantoor van de instrumenterende notaris tot de dag van de ondertekening van de authentieke verkoopakte. Op die datum zal dit bedrag aangerekend worden als voorschot op de prijs. De intresten van de rubriekrekening komen alsdan toe aan de verkoper.

Mocht de verkoop niet doorgaan om reden van niet-ervulling van een opschortende voorwaarde of om reden van uitoefening van een eventueel voorkeurenrecht, dan zal deze som terugbetaald worden aan de koper, met de gelopen rubriekintresten.

Het **saldo van de koopsom**, zijnde _____
_____ EURO (€ _____) zal door

de koper worden betaald bij het verlijden van de notariële akte.

Bij niet-tijdige betaling van de koopsom voor de hoger bedongen termijn, zal er van rechtswege een nalatighedsintrest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijke interest.

ONTBINDEND BEDING - GEDWONGEN UITVOERING

Wanneer één van de partijen haar verplichtingen niet naleeft en zij na een ingebrekestelling per aangetekend schrijven gedurende één maand niet reageert, staat het de andere partij vrij :

1° ofwel de verkoop van rechtswege als nietig en ontbonden te beschouwen. In dit geval zal een bedrag van gelijk aan 10% van de verkoopprijs door de in gebreke gebleven partij verschuldigd zijn bij wijze van schadevergoeding aan de andere partij.

2° ofwel de gedwongen uitvoering van deze overeenkomst te eisen.

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

REGISTRATIERECHTEN

De koper verklaart dat huidige verkoop niet afhankelijk is van de door hen op de aankoop uiteindelijk verschuldigde registratierechten.

Opgemaakt te _____.

Op _____.

In twee originelen, evenveel exemplaren als er partijen zijn.

De verkoper

De schepen

De algemeen directeur

De koper