

VERKOOPDOSSIER
BIEDEN ONDER GESLOTEN OMSLAG
VERKOOP VAN VERPACHTE HOEVE EN LANDBOUWGRONDEN
SPENDE 20 TE SINT-MARIA-LIERDE (LIERDE)

7 ha 79 a 02 ca

Lierde, 1^{ste} afdeling Sint-Maria-Lierde, sectie B,
nummers 659C, 660B, 660D, 661B, 662B, 663B, 791B, 792B, 797B en 799M2



sogent

Voldersstraat 1 – 9000 Gent

Tel: 09 269 69 00

Fax: 09 269 69 99

info@sogent.be

www.sogent.be

1. Inleiding

In opdracht van het OCMW van Gent gaat sogent over tot verkoop van de verpachte hoeve gelegen in de Spende 20 in Sint-Maria-Lierde (Lierde) en landbouwgronden. De hoeve en landbouwgronden hebben een gezamenlijke kadastrale oppervlakte van **7 ha 79 a 02 ca.**

De verkoop zal gebeuren via de procedure 'bieden onder gesloten omslag'.

2. Kadastrale gegevens

De hoeve en landbouwgronden zijn kadastraal gekend als Lierde, 1^{ste} afdeling Sint-Maria-Lierde, sectie B, nummers 659C, 660B, 660D, 661B, 662B, 663B, 791B, 792B, 797B en 799M2 met een kadastrale oppervlakte van **7 ha 79 a 02 ca.**



De hoeve en de landbouwgronden zijn verpacht sedert meer dan 18 jaar. Meer gedetailleerde informatie over de verkoop kunt u terugvinden in de **bijhorende informatiebundel**. Deze is te downloaden via www.sogent.be.

3. Verkoopprocedure

A. Wijze van verkoop

De goederen worden in opdracht van het OCMW van Gent verkocht volgens de procedure 'bieden onder gesloten omslag'. De hoeve en de landbouwgronden worden als één geheel verkocht.

Door het indienen van een bod gaat de kandidaat-koper volledig akkoord met de procedure en de in onderhavig document opgenomen regels en voorwaarden.

Het biedingsformulier is terug te vinden als bijlage 1 en 2.

Alle biedingen dienen bij sogent toe te komen uiterlijk **donderdag 6 juni 2019 om 14 uur**. Laattijdig binnengebrachte biedingen zullen buiten beschouwing worden gelaten.

B. Inlichtingen

Bezoek aan de hoeve: enkel na telefonische afspraak via:

Dossierbeheerder: Leentje Goethals, senior patrimoniumbeheerder OCMW

T 09 269 69 79

E leentje.goethals@sogent.be

Algemene contactgegevens:

sogent

Voldersstraat 1, 9000 Gent

T 09 269 69 00

E info@sogent.be

Open van maandag tot vrijdag: 08u30-12u30 en 13u30-16u30

C. Minimum biedingsbedrag

Deze objectieve verkoop start aan een minimum biedingsbedrag. Biedingen lager dan dit bedrag zullen bijgevolg niet geldig zijn.

Het minimum bod bedraagt 645.000,00 euro (exclusief registratierechten, aktekosten en btw).

D. Wijze van inschrijven

Een bod moet worden ingediend via het standaard biedingsformulier (als bijlage). Het bod dat door een kandidaat-koper uitgebracht wordt, is bindend en definitief.

Kandidaat-kopers zijn zelf verantwoordelijk voor de conformiteit en de volledigheid van de ingediende documenten. Een bod dat wordt uitgebracht met een biedingsformulier dat onvolledig of niet conform is zal als ongeldig worden beschouwd.

Een kandidaat-koper kan maar één bod indienen. Als een kandidaat-koper toch meerdere biedingen indient, wordt enkel rekening gehouden met het hoogste regelmatige bod.

De bieding wordt als **regelmatig** beschouwd als:

1. Het **standaard biedingsformulier** correct ingevuld wordt door onderaan de datum, de handtekening, de naam en de contactgegevens van elke bidder in te vullen.
2. **Volgende documenten zijn bijgevoegd:**

Voor natuurlijke personen

- Kopie van de geldige identiteitskaart of vreemdelingenkaart van elke natuurlijke persoon/kandidaat-koper;
- Gehuwde kandidaat-kopers dienen beiden het biedingsformulier te ondertekenen en een kopie van hun trouwboekje en eventueel huwelijkscontract bij te voegen;
- **In tweevoud:** een ingevulde en eenzijdig getekende onderhandse verkoopovereenkomst (elk blad geparafeerd en een handtekening op het laatste blad).

Voor rechtspersonen

- Statuten en publicatie in het Belgisch Staatsblad (of overeenstemmende documenten voor buitenlandse rechtspersonen) van de rechtspersoon/kandidaat-koper;
- Kopie van de identiteitskaarten en/of vreemdelingenkaarten van de vertegenwoordigers van de onderneming volgens de statuten of een document waaruit blijkt dat de vertegenwoordiger volmacht heeft om de onderneming tot de aankoop te verbinden;
- **In tweevoud:** een ingevulde en eenzijdig getekende onderhandse verkoopovereenkomst (elk blad geparafeerd en een handtekening op het laatste blad).

3. Het biedingsformulier en de gevraagde documenten worden in een ondoorzichtige omslag gestoken die volledig en goed afgesloten is. Buiten op de omslag wordt vermeld:
 - Op de voorzijde: "BOD VERKOOP LIERDE sogent/OCMWPA, Voldersstraat 1 te 9000 Gent";
 - Op de achterzijde: Naam en adres van de kandidaat-koper(s);
 - Zowel op de voor- en achterzijde vermelden: "OMSLAG NIET OPENEN – bieding onder gesloten omslag".

Indien de bieding per post wordt verzonden, wordt de gesloten omslag in een tweede omslag gestoken.

Sogent vraagt, bij gebrek aan één of meerdere van bovenvermelde regelmatigheidsvereisten, de ontbrekende stukken op of verzoekt de kandidaat-koper de ontbrekende gegevens aan te vullen. De kandidaat-koper moet de ontbrekende stukken en/of gegevens aanleveren ten laatste tegen het einde van de periode van het onderzoek van de biedingen. Een onregelmatig bod, dat niet tijdig wordt aangevuld met de gevraagde stukken, wordt van de procedure uitgesloten.

Een bod moet naast de regelmatigheidsvereisten ook aan volgende **geldigheidsvereisten** voldoen, zonder dewelke het onvermijdelijk van de procedure zal worden uitgesloten:

1. Het bod mag geen opschortende en/of ontbindende voorwaarde bevatten;

2. Het bod moet worden opgesteld in het Nederlands;
3. Het bod moet worden uitgebracht in de munteenheid euro en moet een concreet bedrag inhouden, met andere woorden: een bod dat wordt gekoppeld aan een ander bod is ongeldig (bijvoorbeeld: "1.000,00 euro meer dan het hoogste bod");
4. Het bod moet gelijk aan of hoger zijn dan de vastgestelde minimumprijs;
5. Indien één bod gezamenlijk door verschillende partijen wordt uitgebracht, mag het biedingsbedrag niet worden opgesplitst en is elke partij hoofdelijk en ondeelbaar verantwoordelijk voor het gehele bedrag;
6. De bieding moet tijdig aankomen bij sogent. De bieding onder gesloten omslag kan worden afgegeven bij sogent tegen ontvangstbewijs of worden opgestuurd (aangetekend of niet aangetekend). De verantwoordelijkheid van het afleveren van de omslag ligt geheel bij de inschrijver. Laattijdige afgifte of ontvangst leidt tot ongeldigheid van het bod.

Indien niet cumulatief aan bovenvermelde regelmatigheids- en geldigheidsvereisten wordt voldaan binnen de afgesproken tijdspanne, zal het bod als ongeldig worden beschouwd.

E. Procedureverloop

1. Openingszitting

Alle tijdig ingediende biedingen onder gesloten omslag zullen worden geopend op de kantoren van sogent (Voldersstraat 1, 9000 Gent) op **donderdag 6 juni 2019 om 14u.**

Het openen van de biedingen vindt plaats achter gesloten deuren. Om het correct verloop van de opening te garanderen zullen volgende personen aanwezig zijn:

- De dossierbeheerder(s) van sogent;
- Een gerechtsdeurwaarder.
- Eventueel de vertegenwoordigers van het OCMW van Gent;

Na het openen van de biedingen zullen de medewerkers van sogent de biedingen verder onderzoeken op regelmatigheid en geldigheid.

Kandidaat-kopers die een bod hebben ingediend kunnen, veertien kalenderdagen na de opening van de biedingen, een overzicht opvragen van de verschillende biedingsbedragen bij sogent.

2. Onderzoek biedingen

In deze fase controleert sogent de regelmatigheid en geldigheid van de biedingen. Sogent neemt voor deze fase vijf kalenderdagen de tijd. Deze onderzoeksperiode loopt af op **dinsdag 11 juni 2019.**

Bij controle van de **regelmatigheid** kan sogent kandidaat-koper(s) nog oproepen om binnen deze periode van onderzoek nog bovenvermelde formaliteiten te vervullen. Het gaat hier enkel om het vervullen van de regelmatigheidsvereisten. Elke bieding die niet voldoet aan de geldigheidsvereisten zal buiten beschouwing worden gelaten. Ook het niet tijdig (binnen deze vijf kalenderdagen na de opening der biedingen) aanvullen van de regelmatigheid leidt tot ongeldigheid van het bod.

Elke kandidaat-koper wordt op het einde of tijdens de duur van dit onderzoek **per aangetekend schrijven en per mail** op de hoogte gebracht van het resultaat van het gedane bod.

3. Beslissing over de biedingen

Er wordt benadrukt dat na kennisname van de biedingen het OCMW van Gent steeds de mogelijkheid heeft om te beslissen op geen enkele van de biedingen in te gaan, dan wel om de procedure te hernemen (zowel na de eerste als na de tweede biedingsronde).

a) Geen enkele geldige bieding - inhouden

Wanneer er uiterlijk op **donderdag 6 juni 2019** geen enkele geldige bieding wordt ingediend wordt de verkoop ingehouden.

b) Eén enkele geldige bieding – verkoop

Indien er slechts één geldige bieding ontvangen wordt, wordt de verkoop gesloten.

De door de koper eenzijdig getekende verkoopovereenkomst wordt ter ondertekening voorgelegd aan het OCMW van Gent. De koper wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van deze ondertekening. Binnen de 10 kalenderdagen na het versturen van dit schrijven dient de koper het voorschot ten bedrage van 10% van de prijs te betalen op de derdenrekening van de notaris van de verkoper. De intresten op dit bedrag worden vrijgemaakt in handen van de verkoper bij het verlijden van de authentieke akte. Dit bedrag geldt als waarborg voor de goede uitvoering van de verbintenissen van de koper. De koper verbindt zich ertoe het saldo te zullen betalen uiterlijk bij het verlijden van de authentieke akte.

De getekende onderhandse verkoopovereenkomst wordt binnen vier maanden na ondertekening door het OCMW van Gent bevestigd door een authentieke akte.

Elke partij heeft het recht op de vrije keuze van notaris. Het optreden van meerdere notarissen geeft geen aanleiding tot een verhoging van de kosten. De verkoper, het OCMW van Gent, heeft als haar notaris in deze verkoop de geassocieerde notarissen Veronique Laloo en Charlotte Rombaut uit Herzele aangesteld.

c) Verschillende geldige biedingen – tweede biedingsronde

Indien er meerdere geldige biedingen worden uitgebracht zal er een tweede biedingsronde worden georganiseerd. Dit betekent evenwel niet dat reeds enig bod werd aanvaard en dat het OCMW van Gent de plicht heeft om te verkopen.

Na de eerste ronde worden de bidders verzocht een **tweede en laatste bod** uit te brengen. Enkel de drie hoogste bidders uit de eerste ronde zullen worden uitgenodigd voor de tweede ronde. Indien er verschillende bidders hetzelfde bedrag hebben geboden worden zij als één bod gezien.

Het nieuwe bod dat de kandidaten mogen indienen in de tweede biedingsronde bedraagt minstens het hoogste bod uit de eerste biedingsfase van de verkoopprocedure.

Kandidaat-koper(s) dienen enkel nog een biedingsformulier in te dienen voor deze tweede ronde. Wel dient dit biedingsformulier opnieuw aan alle **geldigheidsvereisten** zoals hierboven beschreven te voldoen.

Het openen van de biedingen uit de tweede biedingsronde zal plaatsvinden op **donderdag 20 juni 2019 om 14 uur**, biedingen dienen uiterlijk dan te worden ingediend bij sogent. Laattijdig ingediende biedingen worden als ongeldig beschouwd.

Voor het overige verloopt de tweede biedingsronde op dezelfde wijze als de eerste:

- Indien er in de tweede biedingsronde **geen nieuw bod** wordt ingediend, wordt er verkocht aan de hoogste bieder uit de eerste biedingsronde;
- Indien de tweede biedingsronde resulteert in een nieuw **hoogste bod**, zal er verder worden gehandeld zoals beschreven onder punt b;
- Indien twee of meerdere kandidaat-kopers **hetzelfde bod** indienen, en dit bod is het hoogste, zullen deze kandidaat-kopers ten gepaste tijde worden uitgenodigd om een nieuw bod uit te brengen op de kantoren van sogent. Deze procedure zal dan telkens herhaald worden tot er slechts één bod het hoogste is.

4. Bijlagen

1. Biedingsformulier natuurlijke personen
2. Biedingsformulier rechtspersonen
3. Onderhandse verkoopovereenkomst (twee exemplaren)

**DEZE GEGEVENS DIENEN JUIST EN VOLLEDIG INGEVULD TE ZIJN VOLGENS DE
REGELMATIGHEIDS- EN GELDIGHEIDSVEREISTEN VOORGESCHREVEN IN HET
VERKOOPDOSSIER.**

Ondergetekende(n),

Kandidaat-koper 1

Voornaam en naam:

Straat + huisnummer:

Postcode + gemeente:

Rijksregisternummer:

Geboortedatum en – plaats:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Kandidaat-koper 2 (indien van toepassing)

Voornaam en naam:

Straat + huisnummer:

Postcode + gemeente:

Rijksregisternummer:

Geboortedatum en –plaats:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Hierna genoemd “**de kandidaat-koper**”.

De kandidaat-koper heeft de onderhandse verkoopovereenkomst (bijlage 3) eenzijdig ondertekend.

Indien er meerdere kopers zijn dienen alle identiteiten te worden vermeld.

De kandidaat-koper verklaart hierbij zich eenzijdig en onherroepelijk, hoofdelijk en ondeelbaar, toe te verbinden de volgende eigendom te verwerven:

De hoeve en landbouwgronden, gelegen te Sint-Maria-Lierde (Lierde), Spende 20 en kadastraal gekend als Lierde, 1^{ste} afdeling Sint-Maria-Lierde, sectie B, nummers 659C, 660B, 660D, 661B, 662B, 663B, 791B, 792B, 797B en 799M2 met een kadastrale oppervlakte van **7 ha 79 a 02 ca.**

Voor het bedrag van (exclusief registratierechten, aktekosten en btw) van (bedrag in munteenheid euro, in letters en in cijfers):

.....

.....

(Het minimum biedingsbedrag (exclusief registratierechten, aktekosten en btw) bedraagt **645.000,00 euro**)

De kandidaat-koper verklaart te weten dat, na het behandelen van de bieding(en), de Raad van het OCMW van Gent steeds de mogelijkheid heeft om niet in te gaan op dit aanbod, de procedure te hernemen of een andere procedure te starten.

De kandidaat-koper verklaart bij aanvaarding van zijn bod voor de aankoop beroep te doen op notaris

..... met standplaats te

De prijs is te betalen als volgt:

- **VOORSCHOT:** 10 % van de verkoopprijs, te storten op derdenrekening van de notaris van de verkoper (BE57 7371 2015 3135 (KREDBEBB) van Geassocieerde notarissen Veronique Laloo en Charlotte Rombaut te Herzele met vermelding van 'F5068 OCMW Gent Verkoop Lierde') en dit binnen de tien kalenderdagen na de kennisgeving van de ondertekening van de overeenkomst door het OCMW. De intresten zullen vrijgemaakt worden in handen van de verkoper bij het verlijden van de authentieke akte.
- **SALDO:** het saldo zal worden betaald bij het ondertekenen van de authentieke akte. Alle aan deze aankoop verbonden kosten, waaronder registratierechten en eventuele btw zijn voor rekening van de koper. Alle wijzigingen in het thans in voege zijde registratie- en btw-tarief, hetzij verhoging hetzij verlaging, en alle tegemoetkomingen van overheidswege onder de vorm van toelage, teruggave of andersom, zijn uitsluitend in het voor- of nadeel van de koper.

De kandidaat-koper verklaart op de hoogte te zijn van de inhoud van de informatieplicht opgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (artikel 5.2.1 en 5.2.3).

Het gedane bod blijft geldig gedurende de gehele verkoopprocedure.

Gedaan te (plaats) op (datum).

Kandidaat-koper 1

Kandidaat-koper 2

(naam en handtekening)

(naam en handtekening)

DEZE GEGEVENS DIENEN JUIST EN VOLLEDIG INGEVULD TE ZIJN VOLGENS DE REGELMATIGHEIDS- EN GELDIGHEIDSVEREISTEN VOORGESCHREVEN IN HET VERKOOPDOSSIER.

Ondergetekende(n),

Benaming vennootschap:
Rechtsvorm:
Adres maatschappelijke zetel:
.....
Ondernemingsnummer:
Telefoonnummer:
E-mailadres:
Hier vertegenwoordigd door (naam en hoedanigheid volgens de statuten):
.....
.....
.....
.....

Hierna genoemd “**de kandidaat-koper**”.

De kandidaat-koper heeft de onderhandse verkoopovereenkomst (bijlage 3) eenzijdig ondertekend.

De kandidaat-koper verklaart hierbij zich eenzijdig en onherroepelijk, hoofdelijk en ondeelbaar, toe te verbinden de volgende eigendom te verwerven:

De hoeve en landbouwgronden, gelegen te Sint-Maria-Lierde (Lierde), Spende 20 en kadastraal gekend als Lierde, 1^{ste} afdeling Sint-Maria-Lierde, sectie B, nummers 659C, 660B, 660D, 661B, 662B, 663B, 791B, 792B, 797B en 799M2 met een kadastrale oppervlakte van **7 ha 79 a 02 ca.**

Voor het bedrag van (exclusief registratierechten, aktekosten en btw) van (bedrag in munteenheid euro, in letters en in cijfers):

.....
.....

(Het minimum biedingsbedrag (exclusief registratierechten, aktekosten en btw) bedraagt **645.000,00 euro**)

De kandidaat-koper verklaart te weten dat, na het behandelen van de bieding(en), de Raad van het OCMW van Gent steeds de mogelijkheid heeft om niet in te gaan op dit aanbod, de procedure te hernemen of een andere procedure te starten.

De kandidaat-koper verklaart bij aanvaarding van zijn bod voor de aankoop beroep te doen op notaris

..... met standplaats te

De prijs is te betalen als volgt:

- **VOORSCHOT:** 10 % van de verkoopprijs, te storten op derdenrekening van de notaris van de verkoper (BE57 7371 2015 3135 (KREDBEBB) van Geassocieerde notarissen Veronique Laloo en Charlotte Rombaut te Herzele met vermelding van 'F5068 OCMW Gent Verkoop Lierde') en dit binnen de tien kalenderdagen na de kennisgeving van de ondertekening van de onderhandse overeenkomst door het OCMW van Gent. De intresten zullen vrijgemaakt worden in handen van de verkoper bij het verlijden van de authentieke akte.
- **SALDO:** het saldo zal worden betaald bij het ondertekenen van de authentieke akte. Alle aan deze aankoop verbonden kosten, waaronder registratierechten en eventuele btw zijn voor rekening van de koper. Alle wijzigingen in het thans in voege zijnde registratie- en btw-tarief, hetzij verhoging hetzij verlaging, en alle tegemoetkomingen van overheidswege onder de vorm van toelage, teruggave of andersom, zijn uitsluitend in het voor- of nadeel van de koper.

De kandidaat-koper verklaart op de hoogte te zijn van de inhoud van de informatieplicht opgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (artikel 5.2.1 en 5.2.3).

Het gedane bod blijft geldig gedurende de gehele verkoopprocedure.

Gedaan te (plaats) op (datum).

Vertegenwoordiger 1

Vertegenwoordiger 2

(naam, hoedanigheid en handtekening)

(naam, hoedanigheid en handtekening)

VERSIE :5 - 20/02/2019

ONTWERP DAT GEEN AANBOD TOT VERKOPEN INHOUDT

Ontwerp onderworpen aan uw bemerkingen, zonder contractueel karakter. De verkoop zal enkel gesloten zijn door de eventuele ondertekening van de definitieve versie van de onderhandse verkoopsovereenkomst en door de storting van de overeengekomen waarborg.

ONDERHANDSE VERKOOPSOVEREENKOMST

	VERONIQUE LALOO & CHARLOTTE ROMBAUT Geassocieerde notarissen
<p>Populierestraat 3 9550 Herzele (Sint-Lievens-Esse) Tel: 054/50 04 51 Fax: 054/50 30 53 Email: notaris@laloo-rombaut.be</p>	

A AANDUIDING VAN DE PARTIJEN

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 Sami SOUGUIR, schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke planning, geboren te Gent op 27 januari 1975, nationaal nummer 75.01.27-083.10, wonende te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Wallekensstraat 32. Handelend in uitvoering van het delegatiebesluit van 24 januari 2019.
2. Mevrouw Mieke Helena Remi HULLEBROECK, algemeen directeur Stad en OCMW Gent, geboren te Gent op 12 oktober 1980, nationaal nummer 80.10.12-298.25, wonende te 9050 Gent (Gentbrugge), Emanuel Hielstraat 77. Handelend in uitvoering van de beslissing van de OCMW-raad van 25 maart 2019 waarvan een voor eensluidend verklaard afschrift aan deze overeenkomst zal gehecht blijven

ENERZIJDS, hierna (samen) genoemd : "**de verkoper**".

EN :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ANDERZIJDS, hierna (samen) genoemd: "de koper", die zich persoonlijk en hoofdelijk verbinden, alsook hun erfgenamen en rechthebbenden op ondeelbare wijze, tot de verbintenissen die uit onderhavige overeenkomst voortvloeien, met de mogelijkheid om command te benoemen.

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

B VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN
VERKLARING VAN DE PARTIJEN

De verkoper verklaart:

- geen kennis te hebben van een geschil of een hangende gerechtelijke procedure met betrekking tot het goed voorwerp dezer;
- en bevestigt enige eigenaar te zijn van het verkochte goed en te genieten van alle bevoegdheden om hierover te beschikken.

Elke partij verklaart:

- bekwaam te zijn;

- niet onder voorlopig bewind te staan, of onder gerechtelijk raadsman te staan;
- in het algemeen, niet ontslagen te zijn van het beheer van haar goederen;
- niet failliet verklaard te zijn;
- geen verzoek tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingesteld (in het kader van de wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen);
- geen verzoek tot collectieve schuldenregeling ingediend te hebben en niet de intentie te hebben dit te doen;
- dat haar identiteit /verschijning – vertegenwoordiging, conform is aan wat hierboven vermeld is;

C. OVEREENKOMST :

De verkoper verkoopt aan de koper, die aanvaardt, volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

GEMEENTE LIERDE - Eerste Afdeling - Sint-Maria-Lierde

1/ Een hoeve op en met grond gelegen Spende 20, kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 797 B P0000** met een oppervlakte van **één hectare zeven are (1ha 7a)**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 845 euro

2/ Een perceel weiland gelegen ter plaatse genaamd "**Jakkouter**", kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 659 C P0000** met een oppervlakte van **één hectare tien are negenenvijftig centiare (1ha 10a 59ca)**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 60 euro

3/ Een perceel weiland gelegen ter plaatse genaamd "**Jackouter**", kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 660 B P0000** met een oppervlakte van **één hectare zes are twintig centiare (1ha 6a 20ca)**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 58 euro

4/ Een perceel weiland gelegen ter plaatse genaamd "**Jakkouter**", kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 660 D P0000** met een oppervlakte van **één hectare éénenveertig are (1ha 41a)**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 77 euro

5/ Een perceel weg gelegen ter plaatse genaamd "**Kwaadbeke**", kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 661 B P0000** met een oppervlakte van **zeven are zestig centiare (7a 60ca)**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 2 euro

6/ Een perceel weiland gelegen ter plaatse genaamd "**Kwaadbeke**", kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 662 B P0000** met een oppervlakte van **éénenzestig are tachtig centiare (61a 80ca)**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 33 euro

7/ Een perceel weiland gelegen ter plaatse genaamd "**Kwaadbeke**", kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 663**

B P0000 met een oppervlakte van **tweeëndertig are zestig centiare (32a 60ca)**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 17 euro

8/ Een perceel **weiland** gelegen ter plaatse genaamd "**Kwaedbeke**", kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 791 B P0000** met een oppervlakte van **(31a 60ca)**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 17 euro

9/ Een perceel **boomgaard hoog** gelegen ter plaatse genaamd "**Kwaedbeke**", kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 792 B P0000** met een oppervlakte van **tweënvijftig are dertig centiare (52a 30ca)**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 36 euro

10/ Een perceel **boomgaard hoog** gelegen ter plaatse genaamd "**Jakkouter**", kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 799 M2 P0000** met een oppervlakte van **één hectare achtentwintig are drieëndertig centiare (1ha 28a 33ca)**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89 euro

TOTALE OPPERVLAKTE: zeven hectare negenenzeventig are twee centiare (7ha 79a 02ca).

De verkoper verklaart dat het kadastraal inkomen niet onderworpen is aan een herziening en dat er geen procedures hieromtrent lopende zijn.

Ook genoemd : "het (de) (verkochte) goed(eren)".

De koper erkent het verkochte goed op voorhand te hebben bezocht en ontslaat de verkoper om een verdere omschrijving van het goed te geven in deze overeenkomst.

Nutsvoorzieningen

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

De koper zal alle contracten of abonnementen met de diensten van water, gas, elektriciteit en/of andere diensten van openbaar nut die zouden kunnen bestaan met betrekking tot het verkochte goed moeten verder zetten en alle vergoedingen betalen vanaf de eerste vervalddag volgend op de datum van zijn ingenottreding.

D. ALGEMENE VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

Onderhavige verkoop wordt gesloten onder volgende clausules, lasten en voorwaarden :

1/Hypothecaire toestand

De verkoop wordt gedaan onder de verplichting voor de verkoper, het goed vrij en zuiver te maken van alle schulden, voorrechten, hypothecaire inschrijvingen

en lasten die het zou kunnen bezwaren.

De verkoper verklaart dat hij op de hoogte werd gesteld dat de instrumenterende notaris de verplichting heeft om voor de hypothecaire vrijheid van het goed te zorgen, onder meer door middel van de verkoopprijs en alle andere sommen die hem zouden overhandigd worden voor rekening van de verkoper.

Alle stappen te ondernemen om de hypothecaire vrijheid van het goed te verzekeren zullen ten laste en op kosten van de verkoper zijn.

Bovendien verklaart de verkoper geen hypothecair mandaat te hebben ondertekend, dat het goed zou kunnen bezwaren.

Opschortende voorwaarde

Onderhavige verkoop wordt toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het akkoord van handlichting hetzij van de ingeschreven of overgeschreven schuldeisers, alsmede van de schuldeisers die een derdenbeslag hebben betekend, hetzij met betrekking tot de berichten of betekeningen ontvangen door de notaris opsteller van de authentieke verkoopakte, ten laatste bij het verstrijken van de tussen de partijen overeengekomen termijn (en zijn eventuele verlengingen) voor de ondertekening van de authentieke akte.

Deze clausule wordt opgesteld in het belang van de koper die als enige er zich op kan beroepen.

2/ Staat van het goed

Het goed wordt verkocht in de staat en toestand waarin het zich thans bevindt, goed gekend door de koper, die verklaart het bezocht te hebben en de nodige inlichtingen genomen en verkregen te hebben met betrekking tot zijn ligging, staat en bestemming.

Het staat de koper vrij op zijn kosten een tegensprekelijke plaatsbeschrijving te laten opmaken.

De verkoper is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken.

De koper is zonder verhaal tegen de verkoper voor verborgen gebreken, doch enkel in de mate dat de verkoper daar geen kennis van had. De verkoper verklaart dat er, naar zijn weten, geen verborgen gebreken aanwezig zijn in het verkochte goed.

Tienjarige aansprakelijkheid

De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper betreffende alle rechten die deze zou kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 6 van de wet Breyne). Evenwel zal de koper gehouden zijn, en dit ter volledige kwijting van de verkoper, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf de ondertekening van de authentieke akte van verkoop.

3/ Bijzondere voorwaarden – erfdienstbaarheden en mandeligheden

Het goed wordt verkocht met elke eventuele mandeligheid en alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die het kunnen bevoordelen of bezwaren, behoudens het recht voor de koper 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 noch verhaal tegen hem.

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de mede-eigendom van muren en afsluitingen die de begrenzing vormen van het verkochte goed.

4/ Oppervlakte.

De hierboven vermelde oppervlakte in de beschrijving van het goed is niet gewaarborgd. Elk verschil met de werkelijke oppervlakte, zelfs indien dit meer dan één/twintigste is, zal ten bate of ten laste zijn van de koper, zonder enige wijziging van de prijs.

De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen en de koper kan zich niet beroepen op enige onjuistheid of vergetelheid in gezegde aanduidingen.

5/ Belastingen.

De koper zal alle belastingen en taksen dragen die het goed bezwaren, pro rata temporis, te rekenen vanaf zijn ingenottreding, met uitzondering van de belastingen op de tweede verblijven en deze die per annuïteit te betalen zijn.

De koper verbindt er zich toe om aan de verkoper, bij de ondertekening van de authentieke akte, de onroerende voorheffing voor het lopende jaar terug te betalen, in verhouding tot zijn gebruik. Indien de onroerende voorheffing nog niet werd ingekohierd of ter kennis gegeven bij de ondertekening van de authentieke akte, zal het aandeel van de koper forfaitair en bij wijze van schikking berekend worden op basis van het voorgaande jaar (in voorkomend geval het geïndexeerd kadastraal inkomen), of op het bedrag medegedeeld door de fiscale administratie.

De verkoper verklaart dat er geen enkele verhaalbelasting schuldig is voor het openen en verbreden van straten of voor de uitvoering van alle andere riool- of wegeniswerken die tot op heden zijn uitgevoerd. Indien er zijn, verbindt de verkoper er zich toe om deze vervroegd te vereffenen en ten laatste bij de ondertekening van de authentieke akte.

6/ Verzekeringen.

De verkoper verklaart dat het goed verzekerd is tegen brand en alle aanverwante risico's zonder waarborg met betrekking tot het verzekerde bedrag. Hij verbindt zich ertoe dit contract te handhaven tot aan de achtste dag die het verlijden van de authentieke akte volgt. De koper zal persoonlijk instaan voor de verzekering van het goed vanaf de ondertekening van de authentieke akte.

Het staat de koper vrij om vanaf heden een verzekering op zijn kosten af te sluiten die het goed dekt.

De koper verklaart goed ingelicht te zijn over het belang om een verzekeringspolis af te sluiten tegen brand en alle aanverwante risico's ten laatste op de dag van het verlijden van de authentieke akte.

Als de datum van ingenottreding door de koper en de datum van eigendomsoverdracht niet met elkaar overeenstemmen, zal de gebruiker van het goed dienaangaande zijn verantwoordelijkheid laten dekken door het onderschrijven van een polis van het type "bewoner".

7/ Gebruik - Eigendom - Genot.

De overdracht van eigendom tussen de partijen zal gebeuren op de dag van het verlijden van de authentieke akte.

Genot door het innen van pachtgelden

1/ De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen bij de ondertekening van de authentieke akte door het innen van de pachtgelden, de verkoper verklarende dat het goed verpacht is aan :

De Heer **DUPONT Marc Roger**, geboren te Oubraker op 8 mei 1945, nationaal nummer 45.05.08 247-08 en zijn echtgenote Mevrouw **DE SMET Brigitte Simonne**, geboren te Sint-Martens-Lierde op 7 februari 1947, nationaal nummer 47.02.07 282-24, wonende te 9570 Lierde, Spende 20.

- aan de voorwaarden goed gekend door de koper die verklaart een exemplaar van de pachtovereenkomst en de overdracht van de pacht aan huidige pachter voorafgaandelijk aan deze ontvangen te hebben.

De verkoper informeert de koper van het feit dat de pachter een loods heeft geplaatst zoals aangeduid als nummer 9 op het hierbij gevoegde plan van de gebouwen, doch echter zonder toestemming van de verkoper.

2/ De verkoper informeert de koper van het feit dat het verkochte goed tevens verpacht is voor de jacht aan de WBE Dendervallei.

De verkoper verklaart dat dit jachtrecht van rechtswege eindigt bij verkoop.

F. ADMINISTRATIEVE TOESTAND VAN HET GOED – VLAANDEREN

1/ Stedenbouw

Algemeenheden

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de te bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de kandidaat-koper op de hoogte te zijn van de mogelijkheid en het nut om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, edm) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna “de Codex” genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Inlichtingen

Er wordt vermeld, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Codex dat, zoals blijkt uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel de dato 15 maart 2018, en 2° de verklaringen van de verkoper dat:

1. voor het goed GEEN stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt;
2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister luidt als volgt: landschappelijk waardevol agrarisch gebied;
3. er met betrekking tot het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Codex noch enige beslissing werd gewezen;
4. er voor voorschreven goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in

artikel 2.4.1 van de Codex;

5. er voor voorschreven goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

6. dat er een milieuvergunning werd afgeleverd: ARAB: landbouwbedrijf op 19 september 1990;

7. dat er een erfdienstbaarheid van openbaar nut is, met name:

* sentier nr 31-54 (3m) & spoorweg Geraardsbergen-Gent voor de percelen 662 B, 661 B

* sentier nr. 54 (1m) & spoorweg Geraardsbergen-Gent voor de percelen 791 B, 792 B, 799 M2

* sentier 31 (1m) : perceel 797 B

* waterloop 2de categorie: perceel 659 C

* Sentier 31-54 (1m) : perceel 660 B

* Sentier 54-55 , spoorweglijn Geraardsbergen-Gent & Waterloop 2e categorie voor 663B;

8. dat de hoeve (Spende 20) gelegen is in een individueel te optimaliseren buitengebied;

Rooilijnen

De gemeente heeft in haar brief de dato 15 maart 2018, gemeld dat :

*percelen 797 B en 799 M 2 gelegen zijn in een gemeentelijk rooilijnplan Caudenberg-Eikenmolen (buurtweg nr. 3 en 8) nummer 29/1 datum 28/04/1980

*dat perceel, 660D gelegen is in een onteigeningsplan Neerstraat Spende (Buurtweg nr), nummer 22/1 datum 28/09/1965

De koper verklaart een kopij van bovenvermeld rooilijnplan en onteigeningsplan te hebben ontvangen en dat zij werden gewezen op de artikelen 16 en 17 van het Decreet van 8 mei 2009 op de realisatie van de rooilijnen, evenals op de bepalingen van artikel 4.3.8 VCRO.

Overstromingsgebieden

In navolging van artikel 129 van de wet van vier april tweeduizend veertien betreffende de verzekeringen deelt de instrumenterende notaris de koper mee dat het bij deze verkochte goed **niet** gelegen is in een risicozone overstroming zoals bepaald in het K.B. van achtentwintig februari tweeduizend en zeven tot afbakening van de risicozones.

In navolging van artikel 17bis van het Vlaams decreet van 18 juli 2013 betreffende het Integraal Waterbeleid, en na opzoeking op de website www.geo-vlaanderen.be deelt de instrumenterende notaris de koper mee dat:

A) Voormelde goederen gelegen zijn in **mogelijk overstromingsgevoelig gebied**. Dit is een gebied waar overstromingen mogelijk zijn bij zeer extreme weersomstandigheden of falen van waterkeringen zoals bij dijkbreuken;

B) Voormelde goederen **niet** gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;

Bosdecreet – Duindecreet

Partijen verklaren dat bij hun weten het goed **niet** valt onder toepassing van het Bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig en niet gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Onteigening – Klassering – Rooilijn - Inneming.

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, van onteigenings- of beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten, getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde, met uitzondering van hetgeen voormeld.

Bestaande toestand.

In aanvulling van de hierboven gedane verklaringen aangaande de vergunningen, verzekert de verkoper de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als **hoeve met bouwland, weiland en weg**. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat bovenbeschreven goed niet het voorwerp is van een stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed **niet** opgenomen is :

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform art. 2.2.6 van het decreet op het grond- en pandenbeleid;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in art. 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (art. 28, § 1 decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996);
- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (art. 28, § 1 decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996).

2/ Voorkooprechten

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of recht van wederinkoop is bezwaard ..

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed met geen enkel wettelijk of reglementair voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is, met uitzondering van het **recht van voorkoop van de pachter**.

Het recht van voorkeur in het voordeel van de Vlaamse Grondenbank geldt op onderhavige verkoop ingevolge artikel 2.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009. De Vlaamse Landmaatschappij heeft ingevolge een schrijven van 26 maart 2019 laten weten dat zij hun recht van voorkeur **niet** wensen uit te oefenen.

Opschortende voorwaarde

Huidige verkoop wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van eventuele wettelijke of conventionele voorkeurrechten en voormeld voorkeurrecht.

3/ Milieu – Bodemsanering

Wettelijke informatie

De partijen verklaren ingelicht te zijn geweest nopens de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).

Bodemverontreiniging.

De verkoper verklaart niet te weten dat, op de grond voorwerp van onderhavige akte, inrichtingen gevestigd zijn of waren, noch activiteiten worden of werden uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet, die bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken.

De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed dat het bij zijn weten niet verontreinigd is in de zin van het decreet

Bodemattest

De verkoper verklaart in het bezit te zijn van een op zijn verzoek door de Openbare afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest (OVAM) afgeleverd bodemattesten gedagtekend van 7 februari 2018 en dat hem geen recenter bodemattest werd betekend. De koper erkent op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van dit attest die luidt 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.

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend

bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen

vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris .

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be .

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet .

5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer> .6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”

Stookolietank.

De verkoper verklaart dat er zich in het verkochte goed een ondergrondse stookolietank bevindt met een inhoud van 1.200 liter.

De verkoper verklaart dat de verplichte controle zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op 2 maart 2018 zoals blijkt uit een conformiteitsattest afgeleverd door ALL-IN TANK SERVICE. De koper erkent dit conformiteitsattest te hebben ontvangen. Ingevolge deze controle werd op de stookolietank een : groene dop geplaatst.

9/ Betreffende de hoeve: goed sub 1:

9a/ Energieprestatiecertificaat

Een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen betreffende de hoeve (goed sub 1) met certificaatnummer 20180308-0002039616-1 werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige de heer Sven Sinove op 8 maart 2018.

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 authentieke akte aan de koper worden overhandigd.

9b/ Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat hij aan het verkochte goed sinds 1 mei 2001 geen werken heeft uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

9c/ Controle van de elektrische installatie

Betreffende goed sub 1:

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.

De elektrische installatie heeft het voorwerp uitgemaakt van **een volledig controleonderzoek** in de zin van het reglement

Bij proces-verbaal van 26 februari 2018 werd door KEURTECH vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit reglement.

De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

Bij het verlijden van de authentieke akte, zal de verkoper aan de koper het origineel exemplaar van het proces-verbaal overhandigen.

De koper erkent op de hoogte te zijn van het feit dat wanneer het proces-verbaal vaststelt dat de elektrische installatie niet beantwoordt aan de voorschriften van het reglement, hij de verplichting heeft, binnen een termijn van 18 maanden vanaf het verlijden van de authentieke akte, deze installatie in overeenstemming te brengen met voormeld reglement.

Betreffende alle goederen behalve goed sub 1:

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop **geen wooneenheid** is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981.

11/ Onroerenderfgoeddecreet

Alle goederen behalve goed sub 1 (hoeve)

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

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

Onroerend goed sub 1 (hoeve)

De verkoper verklaart dat het verkochte goed is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed als "**Hoeve Goet te Quabeke, ook Hof te Caesbeke en Kruisbeke**", sedert 14 september 2009 en dat de status "**bewaard**" is. Voor verdere informatie wordt verwezen naar <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/74275>.

De verkoper verklaart dat het goed sub 1 echter niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch de inventaris archeologische zones, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroenderfgoed.be.

G. PRIJS.

De verkoop wordt toegestaan en aanvaard mits de prijs van
...EURO (..... EUR).

Dit bedrag is betaalbaar als volgt:

- Bij de ondertekening van onderhavige verkoopsovereenkomst betaalt de koper de som van EURO (..... EUR), met name 10% van de verkoopprijs, met één/meerdere overschrijving(en) van het rekeningnummer op de rekening van notarissen Laloo & Rombaut BE57 7371 2015 3135 (KREDBEBB) met mededeling "*F5068 OCMW Gent Verkoop Lierde*" als waarborg voor de verbintenissen van de koper, dewelke bij de verwezenlijking van onderhavige verkoop, een voorschot zal uitmaken aan te rekenen op de verkoopprijs.

Deze waarborg zal, overeenkomstig artikel 11 van het Reglement ter Organisatie van de notariële boekhouding, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 9 maart 2003, geconsigneerd blijven in handen van de notaris aangesteld door de kopende partij en op een rubriekrekening geplaatst worden, op naam van de koper tot de dag van de ondertekening van de authentieke verkoopakte. De interesten opgebracht door deze waarborg zullen toekomen aan de verkoper, maar worden niet aangerekend bij het betalen van de prijs.

- Het saldo, hetzij euro (..... eur), bij de ondertekening van de authentieke akte van verkoop. De koper verklaart dat dit

bedrag zal betaald worden door middel van een financiering en/of door middel van fondsen afkomstig van het rekeningnummer #.

H. KOSTEN

De rechten, kosten, erelonen en belastingen (daarin inbegrepen deze op toegevoegde waarde) betreffende de verkoopakte vallen **ten laste van de koper**.

Komen echter **ten laste van de verkoper** de kosten van levering van het goed. Het betreft onder meer de kosten en vergoedingen (aan de notaris verschuldigd) die uit de volgende formaliteiten voortvloeien voor zover een wettelijke of reglementaire bepaling, of onderhavige overeenkomst de verwezenlijking ervan aan de verkoper oplegt in het kader van de verkoop:

- Verkaveling/urbanisatie, verdeling, basisakte en, in het kader van voormelde verrichtingen, de plannen, afpalingen en metingen;
- bodemattesten, bodemonderzoek en grondzuivering;
- attest van controle van de mazouttank;
- attest van controle van de elektrische installatie;
- rookdetectors;
- energieprestatiecertificaat;
- stedenbouwkundige inlichtingen;
- kadastrale stukken;
- “as-built”-attest;
- handlichtingen;
- samenstelling van het PID;
- kopie van de eigendomstitel, basis-, verkavelings-, urbanisatie-, verdelingsakte.

Zijn tevens ten laste van de verkoper, de kosten van publiciteit en volmacht (met uitzondering van de aanvullende overschrijvingskosten) als hij erom verzoekt.

I. OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET BEKOMEN VAN EEN FINANCIERING

De huidige verkoop wordt niet gesloten onder de opschortende voorwaarde van verkrijging van een financiering door de koper die dit uitdrukkelijk erkent.

Onderworpenheid aan de BTW

De verkoper verklaart dat hij onderworpen is aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder het nummer BE212.214.125,.

K. SLOTBEPALINGEN

AUTHENTIEKE AKTE

De akte die de uitvoering van huidige verkoop vaststelt, zal ten laatste verleden worden binnen de 4 maanden vanaf heden, op voorstel van de instrumenterende notaris.

Behoorlijk ingelicht nopens het recht om, zonder bijkomende kosten hun respectievelijke notaris aan te duiden- voor zover hun keuze gemaakt werd binnen acht dagen na datum van heden- hebben ondergetekenden te dien einde volgende notaris aangeduid :

- voor de verkoper : **Veronique Laloo & Charlotte Rombaut**, Geassocieerde Notarissen, te Herzele.

- voor de koper : Notaris

De partijen werden uitdrukkelijk op de hoogte gesteld van de verplichting van de betaling van de registratierechten binnen de vier maanden na de ondertekening van huidige verkoopovereenkomst of na uitvoering van de opschortende voorwaarden.

SANCTIES

1) Indien de authentieke akte niet is ondertekend op voormelde datum kan elke partij binnen de 2 weken nadat ze de andere partij in gebreke heeft gesteld, per aangetekend schrijven of per deurwaardersexploot :

§ hetzij de gedwongen uitvoering van de verkoop in rechte vorderen ;

§ hetzij de verkoop beschouwen als van rechtswege ontbonden.

De partij die in gebreke blijft moet hoe dan ook als schadevergoeding een bedrag betalen dat forfaitair wordt vastgesteld op 10,00 procent van de verkoopprijs. De benadeelde partij kan daarnaast ook nog het bewijs leveren dat zij meer schade heeft geleden. Daarenboven is de partij die in gebreke blijft steeds verplicht aan de andere partij alle kosten te vergoeden.

2) Indien de prijs of het saldo daarvan *door toedoen van de koper* op een latere datum dan de hierboven bepaalde uiterste datum voor het verlijden van de akte wordt betaald, brengt de prijs of het saldo daarvan van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest op van de wettelijke interestvoet verhoogd met 3% op jaarbasis, berekend vanaf de hierboven bepaalde uiterste datum tot en met de datum van volledige en werkelijke betaling.

Indien *door toedoen van de verkoper* de authentieke akte wordt ondertekend op een latere datum dan de hierboven bepaalde uiterste datum voor het verlijden van de akte, zal de in gebreke zijnde partij, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een verwijlintrest verschuldigd zijn berekend op de verkoopprijs of het saldo ervan tegen de wettelijke rentevoet vermeerderd met drie procent per jaar, te berekenen per dag tot en met de volledige betaling van de prijs of ondertekening van de authentieke akte, en dit vanaf die voorziene einddatum.

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

WOONSTKEUZE

Ter uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats, tot op de ondertekening van de authentieke akte, in hun respectievelijke voormelde # woonplaats of maatschappelijke zetel.

ARBITRAGE - RECHTBANKEN

Elk geschil betreffende de geldigheid, de interpretatie of de uitvoering van deze overeenkomst zal definitief beslist worden bij wijze van arbitrage.

Bij gebreke aan akkoord tussen de partijen betreffende de aanwijzing van de scheidsrechter, zal deze aangeduid worden, op aanvraag van de meest gerede partij, door de Heer Voorzitter van de Kamer van de Notarissen van het Arrondissement waarin het verkochte goed zich bevindt.

Evenwel, elk der partijen zal de arbitrage mogen weigeren op volgende wijze :

- indien zij het initiatief neemt van de rechtsvordering door de andere partij onmiddellijk te dagvaarden om te verschijnen voor de Rechtbank;
- indien zij door de andere partij ingelicht werd van de intentie om beroep te doen op arbitrage, door binnen de 15 kalenderdagen vanaf het verkrijgen van de informatie haar weigering mede te delen.

Alle hoegenaamde kosten betreffende deze arbitrage zullen ten laste van de verkoper en de koper zijn, ieder voor de helft.

WET TOT REGELING VAN HET NOTARISAMBT

De comparanten erkennen dat hun aandacht werd gevestigd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

SLOT

Gedaan te #

Op #

in vier exemplaren, elk van de partijen verklarende haar exemplaar te hebben ontvangen; een supplementair exemplaar is bestemd voor de notaris van de verkoper, de andere voor de notaris van de koper.

DE VERKOPER

DE KOPER

VERSIE :5 - 20/02/2019

ONTWERP DAT GEEN AANBOD TOT VERKOPEN INHOUDT

Ontwerp onderworpen aan uw bemerkingen, zonder contractueel karakter. De verkoop zal enkel gesloten zijn door de eventuele ondertekening van de definitieve versie van de onderhandse verkoopsovereenkomst en door de storting van de overeengekomen waarborg.

ONDERHANDSE VERKOOPSOVEREENKOMST

	VERONIQUE LALOO & CHARLOTTE ROMBAUT Geassocieerde notarissen
<p>Populierestraat 3 9550 Herzele (Sint-Lievens-Esse) Tel: 054/50 04 51 Fax: 054/50 30 53 Email: notaris@lalo-rombaut.be</p>	

A AANDUIDING VAN DE PARTIJEN

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 Sami SOUGUIR, schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke planning, geboren te Gent op 27 januari 1975, nationaal nummer 75.01.27-083.10, wonende te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Wallekensstraat 32. Handelend in uitvoering van het delegatiebesluit van 24 januari 2019.
2. Mevrouw Mieke Helena Remi HULLEBROECK, algemeen directeur Stad en OCMW Gent, geboren te Gent op 12 oktober 1980, nationaal nummer 80.10.12-298.25, wonende te 9050 Gent (Gentbrugge), Emanuel Hielstraat 77. Handelend in uitvoering van de beslissing van de OCMW-raad van 25 maart 2019 waarvan een voor eensluidend verklaard afschrift aan deze overeenkomst zal gehecht blijven

ENERZIJDS, hierna (samen) genoemd : "**de verkoper**".

EN :

.....
.....
.....
.....
.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ANDERZIJDS, hierna (samen) genoemd: "**de koper**", die zich persoonlijk en hoofdelijk verbinden, alsook hun erfgenamen en rechthebbenden op ondeelbare wijze, tot de verbintenissen die uit onderhavige overeenkomst voortvloeien, met de mogelijkheid om command te benoemen.

Alle partijen zijn steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden indien het om meerdere personen gaat.

B VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN
VERKLARING VAN DE PARTIJEN

De verkoper verklaart:

- geen kennis te hebben van een geschil of een hangende gerechtelijke procedure met betrekking tot het goed voorwerp dezer;
- en bevestigt enige eigenaar te zijn van het verkochte goed en te genieten van alle bevoegdheden om hierover te beschikken.

Elke partij verklaart:

- bekwaam te zijn;

- niet onder voorlopig bewind te staan, of onder gerechtelijk raadsman te staan;
- in het algemeen, niet ontslagen te zijn van het beheer van haar goederen;
- niet failliet verklaard te zijn;
- geen verzoek tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingesteld (in het kader van de wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen);
- geen verzoek tot collectieve schuldenregeling ingediend te hebben en niet de intentie te hebben dit te doen;
- dat haar identiteit /verschijning – vertegenwoordiging, conform is aan wat hierboven vermeld is;

C. OVEREENKOMST :

De verkoper verkoopt aan de koper, die aanvaardt, volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

GEMEENTE LIERDE - Eerste Afdeling - Sint-Maria-Lierde

1/ Een hoeve op en met grond gelegen Spende 20, kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 797 B P0000** met een oppervlakte van **één hectare zeven are (1ha 7a)**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 845 euro

2/ Een perceel weiland gelegen ter plaatse genaamd "**Jakkouter**", kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 659 C P0000** met een oppervlakte van **één hectare tien are negenenvijftig centiare (1ha 10a 59ca)**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 60 euro

3/ Een perceel weiland gelegen ter plaatse genaamd "**Jackouter**", kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 660 B P0000** met een oppervlakte van **één hectare zes are twintig centiare (1ha 6a 20ca)**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 58 euro

4/ Een perceel weiland gelegen ter plaatse genaamd "**Jakkouter**", kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 660 D P0000** met een oppervlakte van **één hectare éénenveertig are (1ha 41a)**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 77 euro

5/ Een perceel weg gelegen ter plaatse genaamd "**Kwaadbeke**", kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 661 B P0000** met een oppervlakte van **zeven are zestig centiare (7a 60ca)**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 2 euro

6/ Een perceel weiland gelegen ter plaatse genaamd "**Kwaadbeke**", kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 662 B P0000** met een oppervlakte van **éénenzestig are tachtig centiare (61a 80ca)**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 33 euro

7/ Een perceel weiland gelegen ter plaatse genaamd "**Kwaadbeke**", kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 663**

B P0000 met een oppervlakte van **tweeëndertig are zestig centiare (32a 60ca)**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 17 euro

8/ Een perceel **weiland** gelegen ter plaatse genaamd "**Kwaedbeke**", kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 791 B P0000** met een oppervlakte van **(31a 60ca)**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 17 euro

9/ Een perceel **boomgaard hoog** gelegen ter plaatse genaamd "**Kwaedbeke**", kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 792 B P0000** met een oppervlakte van **tweënvijftig are dertig centiare (52a 30ca)**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 36 euro

10/ Een perceel **boomgaard hoog** gelegen ter plaatse genaamd "**Jakkouter**", kadastraal bekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie B nummer 799 M2 P0000** met een oppervlakte van **één hectare achtentwintig are drieëndertig centiare (1ha 28a 33ca)**.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89 euro

TOTALE OPPERVLAKTE: zeven hectare negenenzeventig are twee centiare (7ha 79a 02ca).

De verkoper verklaart dat het kadastraal inkomen niet onderworpen is aan een herziening en dat er geen procedures hieromtrent lopende zijn.

Ook genoemd : "het (de) (verkochte) goed(eren)".

De koper erkent het verkochte goed op voorhand te hebben bezocht en ontslaat de verkoper om een verdere omschrijving van het goed te geven in deze overeenkomst.

Nutsvoorzieningen

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

De koper zal alle contracten of abonnementen met de diensten van water, gas, elektriciteit en/of andere diensten van openbaar nut die zouden kunnen bestaan met betrekking tot het verkochte goed moeten verder zetten en alle vergoedingen betalen vanaf de eerste vervalddag volgend op de datum van zijn ingenottreding.

D. ALGEMENE VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

Onderhavige verkoop wordt gesloten onder volgende clausules, lasten en voorwaarden :

1/Hypothecaire toestand

De verkoop wordt gedaan onder de verplichting voor de verkoper, het goed vrij en zuiver te maken van alle schulden, voorrechten, hypothecaire inschrijvingen

en lasten die het zou kunnen bezwaren.

De verkoper verklaart dat hij op de hoogte werd gesteld dat de instrumenterende notaris de verplichting heeft om voor de hypothecaire vrijheid van het goed te zorgen, onder meer door middel van de verkoopprijs en alle andere sommen die hem zouden overhandigd worden voor rekening van de verkoper.

Alle stappen te ondernemen om de hypothecaire vrijheid van het goed te verzekeren zullen ten laste en op kosten van de verkoper zijn.

Bovendien verklaart de verkoper geen hypothecair mandaat te hebben ondertekend, dat het goed zou kunnen bezwaren.

Opschortende voorwaarde

Onderhavige verkoop wordt toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het akkoord van handlichting hetzij van de ingeschreven of overgeschreven schuldeisers, alsmede van de schuldeisers die een derdenbeslag hebben betekend, hetzij met betrekking tot de berichten of betekeningen ontvangen door de notaris opsteller van de authentieke verkoopakte, ten laatste bij het verstrijken van de tussen de partijen overeengekomen termijn (en zijn eventuele verlengingen) voor de ondertekening van de authentieke akte.

Deze clausule wordt opgesteld in het belang van de koper die als enige er zich op kan beroepen.

2/ Staat van het goed

Het goed wordt verkocht in de staat en toestand waarin het zich thans bevindt, goed gekend door de koper, die verklaart het bezocht te hebben en de nodige inlichtingen genomen en verkregen te hebben met betrekking tot zijn ligging, staat en bestemming.

Het staat de koper vrij op zijn kosten een tegensprekelijke plaatsbeschrijving te laten opmaken.

De verkoper is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken.

De koper is zonder verhaal tegen de verkoper voor verborgen gebreken, doch enkel in de mate dat de verkoper daar geen kennis van had. De verkoper verklaart dat er, naar zijn weten, geen verborgen gebreken aanwezig zijn in het verkochte goed.

Tienjarige aansprakelijkheid

De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper betreffende alle rechten die deze zou kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 6 van de wet Breyne). Evenwel zal de koper gehouden zijn, en dit ter volledige kwijting van de verkoper, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf de ondertekening van de authentieke akte van verkoop.

3/ Bijzondere voorwaarden – erfdienstbaarheden en mandeligheden

Het goed wordt verkocht met elke eventuele mandeligheid en alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die het kunnen bevoordelen of bezwaren, behoudens het recht voor de koper 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 noch verhaal tegen hem.

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de mede-eigendom van muren en afsluitingen die de begrenzing vormen van het verkochte goed.

4/ Oppervlakte.

De hierboven vermelde oppervlakte in de beschrijving van het goed is niet gewaarborgd. Elk verschil met de werkelijke oppervlakte, zelfs indien dit meer dan één/twintigste is, zal ten bate of ten laste zijn van de koper, zonder enige wijziging van de prijs.

De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen en de koper kan zich niet beroepen op enige onjuistheid of vergetelheid in gezegde aanduidingen.

5/ Belastingen.

De koper zal alle belastingen en taksen dragen die het goed bezwaren, pro rata temporis, te rekenen vanaf zijn ingenottreding, met uitzondering van de belastingen op de tweede verblijven en deze die per annuïteit te betalen zijn.

De koper verbindt er zich toe om aan de verkoper, bij de ondertekening van de authentieke akte, de onroerende voorheffing voor het lopende jaar terug te betalen, in verhouding tot zijn gebruik. Indien de onroerende voorheffing nog niet werd ingekohierd of ter kennis gegeven bij de ondertekening van de authentieke akte, zal het aandeel van de koper forfaitair en bij wijze van schikking berekend worden op basis van het voorgaande jaar (in voorkomend geval het geïndexeerd kadastraal inkomen), of op het bedrag medegedeeld door de fiscale administratie.

De verkoper verklaart dat er geen enkele verhaalbelasting schuldig is voor het openen en verbreden van straten of voor de uitvoering van alle andere riool- of wegeniswerken die tot op heden zijn uitgevoerd. Indien er zijn, verbindt de verkoper er zich toe om deze vervroegd te vereffenen en ten laatste bij de ondertekening van de authentieke akte.

6/ Verzekeringen.

De verkoper verklaart dat het goed verzekerd is tegen brand en alle aanverwante risico's zonder waarborg met betrekking tot het verzekerde bedrag. Hij verbindt zich ertoe dit contract te handhaven tot aan de achtste dag die het verlijden van de authentieke akte volgt. De koper zal persoonlijk instaan voor de verzekering van het goed vanaf de ondertekening van de authentieke akte.

Het staat de koper vrij om vanaf heden een verzekering op zijn kosten af te sluiten die het goed dekt.

De koper verklaart goed ingelicht te zijn over het belang om een verzekeringspolis af te sluiten tegen brand en alle aanverwante risico's ten laatste op de dag van het verlijden van de authentieke akte.

Als de datum van ingenottreding door de koper en de datum van eigendomsoverdracht niet met elkaar overeenstemmen, zal de gebruiker van het goed dienaangaande zijn verantwoordelijkheid laten dekken door het onderschrijven van een polis van het type "bewoner".

7/ Gebruik - Eigendom - Genot.

De overdracht van eigendom tussen de partijen zal gebeuren op de dag van het verlijden van de authentieke akte.

Genot door het innen van pachtgelden

1/ De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen bij de ondertekening van de authentieke akte door het innen van de pachtgelden, de verkoper verklarende dat het goed verpacht is aan :

De Heer **DUPONT Marc Roger**, geboren te Oubraker op 8 mei 1945, nationaal nummer 45.05.08 247-08 en zijn echtgenote Mevrouw **DE SMET Brigitte Simonne**, geboren te Sint-Martens-Lierde op 7 februari 1947, nationaal nummer 47.02.07 282-24, wonende te 9570 Lierde, Spende 20.

- aan de voorwaarden goed gekend door de koper die verklaart een exemplaar van de pachtovereenkomst en de overdracht van de pacht aan huidige pachter voorafgaandelijk aan deze ontvangen te hebben.

De verkoper informeert de koper van het feit dat de pachter een loods heeft geplaatst zoals aangeduid als nummer 9 op het hierbij gevoegde plan van de gebouwen, doch echter zonder toestemming van de verkoper.

2/ De verkoper informeert de koper van het feit dat het verkochte goed tevens verpacht is voor de jacht aan de WBE Dendervallei.

De verkoper verklaart dat dit jachtrecht van rechtswege eindigt bij verkoop.

F. ADMINISTRATIEVE TOESTAND VAN HET GOED – VLAANDEREN

1/ Stedenbouw

Algemeenheden

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de te bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de kandidaat-koper op de hoogte te zijn van de mogelijkheid en het nut om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, edm) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna “de Codex” genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Inlichtingen

Er wordt vermeld, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Codex dat, zoals blijkt uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel de dato 15 maart 2018, en 2° de verklaringen van de verkoper dat:

1. voor het goed GEEN stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt;
2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister luidt als volgt: landschappelijk waardevol agrarisch gebied;
3. er met betrekking tot het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Codex noch enige beslissing werd gewezen;
4. er voor voorschreven goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in

artikel 2.4.1 van de Codex;

5. er voor voorschreven goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

6. dat er een milieuvergunning werd afgeleverd: ARAB: landbouwbedrijf op 19 september 1990;

7. dat er een erfdienstbaarheid van openbaar nut is, met name:

* sentier nr 31-54 (3m) & spoorweg Geraardsbergen-Gent voor de percelen 662 B, 661 B

* sentier nr. 54 (1m) & spoorweg Geraardsbergen-Gent voor de percelen 791 B, 792 B, 799 M2

* sentier 31 (1m) : perceel 797 B

* waterloop 2de categorie: perceel 659 C

* Sentier 31-54 (1m) : perceel 660 B

* Sentier 54-55 , spoorweglijn Geraardsbergen-Gent & Waterloop 2e categorie voor 663B;

8. dat de hoeve (Spende 20) gelegen is in een individueel te optimaliseren buitengebied;

Rooilijnen

De gemeente heeft in haar brief de dato 15 maart 2018, gemeld dat :

*percelen 797 B en 799 M 2 gelegen zijn in een gemeentelijk rooilijnplan Caudenberg-Eikenmolen (buurtweg nr. 3 en 8) nummer 29/1 datum 28/04/1980

*dat perceel, 660D gelegen is in een onteigeningsplan Neerstraat Spende (Buurtweg nr), nummer 22/1 datum 28/09/1965

De koper verklaart een kopij van bovenvermeld rooilijnplan en onteigeningsplan te hebben ontvangen en dat zij werden gewezen op de artikelen 16 en 17 van het Decreet van 8 mei 2009 op de realisatie van de rooilijnen, evenals op de bepalingen van artikel 4.3.8 VCRO.

Overstromingsgebieden

In navolging van artikel 129 van de wet van vier april tweeduizend veertien betreffende de verzekeringen deelt de instrumenterende notaris de koper mee dat het bij deze verkochte goed **niet** gelegen is in een risicozone overstroming zoals bepaald in het K.B. van achtentwintig februari tweeduizend en zeven tot afbakening van de risicozones.

In navolging van artikel 17bis van het Vlaams decreet van 18 juli 2013 betreffende het Integraal Waterbeleid, en na opzoeking op de website www.geo-vlaanderen.be deelt de instrumenterende notaris de koper mee dat:

A) Voormelde goederen gelegen zijn in **mogelijk overstromingsgevoelig gebied**. Dit is een gebied waar overstromingen mogelijk zijn bij zeer extreme weersomstandigheden of falen van waterkeringen zoals bij dijkbreuken;

B) Voormelde goederen **niet** gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;

Bosdecreet – Duindecreet

Partijen verklaren dat bij hun weten het goed **niet** valt onder toepassing van het Bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig en niet gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Onteigening – Klassering – Rooilijn - Inneming.

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, van onteigenings- of beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten, getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde, met uitzondering van hetgeen voormeld.

Bestaande toestand.

In aanvulling van de hierboven gedane verklaringen aangaande de vergunningen, verzekert de verkoper de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als **hoeve met bouwland, weiland en weg**. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat bovenbeschreven goed niet het voorwerp is van een stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed **niet** opgenomen is :

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform art. 2.2.6 van het decreet op het grond- en pandenbeleid;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in art. 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (art. 28, § 1 decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996);
- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (art. 28, § 1 decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996).

2/ Voorkooprechten

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of recht van wederinkoop is bezwaard ..

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed met geen enkel wettelijk of reglementair voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is, met uitzondering van het **recht van voorkoop van de pachter**.

Het recht van voorkeur in het voordeel van de Vlaamse Grondenbank geldt op onderhavige verkoop ingevolge artikel 2.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009. De Vlaamse Landmaatschappij heeft ingevolge een schrijven van 26 maart 2019 laten weten dat zij hun recht van voorkeur **niet** wensen uit te oefenen.

Opschortende voorwaarde

Huidige verkoop wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van eventuele wettelijke of conventionele voorkeurrechten en voormeld voorkeurrecht.

3/ Milieu – Bodemsanering

Wettelijke informatie

De partijen verklaren ingelicht te zijn geweest nopens de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).

Bodemverontreiniging.

De verkoper verklaart niet te weten dat, op de grond voorwerp van onderhavige akte, inrichtingen gevestigd zijn of waren, noch activiteiten worden of werden uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet, die bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken.

De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed dat het bij zijn weten niet verontreinigd is in de zin van het decreet

Bodemattest

De verkoper verklaart in het bezit te zijn van een op zijn verzoek door de Openbare afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest (OVAM) afgeleverd bodemattesten gedagtekend van 7 februari 2018 en dat hem geen recenter bodemattest werd betekend. De koper erkent op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van dit attest die luidt 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.

Opmerkingen:

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend

bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2 Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen

vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris .

3 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be .

4 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet .

5 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer> .6 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”

Stookolietank.

De verkoper verklaart dat er zich in het verkochte goed een ondergrondse stookolietank bevindt met een inhoud van 1.200 liter.

De verkoper verklaart dat de verplichte controle zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op 2 maart 2018 zoals blijkt uit een conformiteitsattest afgeleverd door ALL-IN TANK SERVICE. De koper erkent dit conformiteitsattest te hebben ontvangen. Ingevolge deze controle werd op de stookolietank een : groene dop geplaatst.

9/ Betreffende de hoeve: goed sub 1:

9a/ Energieprestatiecertificaat

Een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen betreffende de hoeve (goed sub 1) met certificaatnummer 20180308-0002039616-1 werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige de heer Sven Sinove op 8 maart 2018.

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 authentieke akte aan de koper worden overhandigd.

9b/ Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat hij aan het verkochte goed sinds 1 mei 2001 geen werken heeft uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

9c/ Controle van de elektrische installatie

Betreffende goed sub 1:

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.

De elektrische installatie heeft het voorwerp uitgemaakt van **een volledig controleonderzoek** in de zin van het reglement

Bij proces-verbaal van 26 februari 2018 werd door KEURTECH vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit reglement.

De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

Bij het verlijden van de authentieke akte, zal de verkoper aan de koper het origineel exemplaar van het proces-verbaal overhandigen.

De koper erkent op de hoogte te zijn van het feit dat wanneer het proces-verbaal vaststelt dat de elektrische installatie niet beantwoordt aan de voorschriften van het reglement, hij de verplichting heeft, binnen een termijn van 18 maanden vanaf het verlijden van de authentieke akte, deze installatie in overeenstemming te brengen met voormeld reglement.

Betreffende alle goederen behalve goed sub 1:

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop **geen wooneenheid** is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981.

11/ Onroerenderfgoeddecreet

Alle goederen behalve goed sub 1 (hoeve)

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

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

Onroerend goed sub 1 (hoeve)

De verkoper verklaart dat het verkochte goed is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed als "**Hoeve Goet te Quabeke, ook Hof te Caesbeke en Kruisbeke**", sedert 14 september 2009 en dat de status "**bewaard**" is. Voor verdere informatie wordt verwezen naar <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/74275>.

De verkoper verklaart dat het goed sub 1 echter niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch de inventaris archeologische zones, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroenderfgoed.be.

G. PRIJS.

De verkoop wordt toegestaan en aanvaard mits de prijs van
...EURO (..... EUR).

Dit bedrag is betaalbaar als volgt:

- Bij de ondertekening van onderhavige verkoopsovereenkomst betaalt de koper de som van EURO (..... EUR), met name 10% van de verkoopprijs, met één/meerdere overschrijving(en) van het rekeningnummer op de rekening van notarissen Laloo & Rombaut BE57 7371 2015 3135 (KREDBEBB) met mededeling "F5068 OCMW Gent Verkoop Lierde" als waarborg voor de verbintenissen van de koper, dewelke bij de verwezenlijking van onderhavige verkoop, een voorschot zal uitmaken aan te rekenen op de verkoopprijs.

Deze waarborg zal, overeenkomstig artikel 11 van het Reglement ter Organisatie van de notariële boekhouding, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 9 maart 2003, geconsigneerd blijven in handen van de notaris aangesteld door de kopende partij en op een rubriekrekening geplaatst worden, op naam van de koper tot de dag van de ondertekening van de authentieke verkoopakte. De interesten opgebracht door deze waarborg zullen toekomen aan de verkoper, maar worden niet aangerekend bij het betalen van de prijs.

- Het saldo, hetzij euro (..... eur), bij de ondertekening van de authentieke akte van verkoop. De koper verklaart dat dit

bedrag zal betaald worden door middel van een financiering en/of door middel van fondsen afkomstig van het rekeningnummer #.

H. KOSTEN

De rechten, kosten, erelonen en belastingen (daarin inbegrepen deze op toegevoegde waarde) betreffende de verkoopakte vallen **ten laste van de koper**.

Komen echter **ten laste van de verkoper** de kosten van levering van het goed. Het betreft onder meer de kosten en vergoedingen (aan de notaris verschuldigd) die uit de volgende formaliteiten voortvloeien voor zover een wettelijke of reglementaire bepaling, of onderhavige overeenkomst de verwezenlijking ervan aan de verkoper oplegt in het kader van de verkoop:

- Verkaveling/urbanisatie, verdeling, basisakte en, in het kader van voormelde verrichtingen, de plannen, afpalingen en metingen;
- bodemattesten, bodemonderzoek en grondzuivering;
- attest van controle van de mazouttank;
- attest van controle van de elektrische installatie;
- rookdetectors;
- energieprestatiecertificaat;
- stedenbouwkundige inlichtingen;
- kadastrale stukken;
- “as-built”-attest;
- handlichtingen;
- samenstelling van het PID;
- kopie van de eigendomstitel, basis-, verkavelings-, urbanisatie-, verdelingsakte.

Zijn tevens ten laste van de verkoper, de kosten van publiciteit en volmacht (met uitzondering van de aanvullende overschrijvingskosten) als hij erom verzoekt.

I. OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET BEKOMEN VAN EEN FINANCIERING

De huidige verkoop wordt niet gesloten onder de opschortende voorwaarde van verkrijging van een financiering door de koper die dit uitdrukkelijk erkent.

Onderworpenheid aan de BTW

De verkoper verklaart dat hij onderworpen is aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder het nummer BE212.214.125,.

K. SLOTBEPALINGEN

AUTHENTIEKE AKTE

De akte die de uitvoering van huidige verkoop vaststelt, zal ten laatste verleden worden binnen de 4 maanden vanaf heden, op voorstel van de instrumenterende notaris.

Behoorlijk ingelicht nopens het recht om, zonder bijkomende kosten hun respectievelijke notaris aan te duiden- voor zover hun keuze gemaakt werd binnen acht dagen na datum van heden- hebben ondergetekenden te dien einde volgende notaris aangeduid :

- voor de verkoper : **Veronique Laloo & Charlotte Rombaut**, Geassocieerde Notarissen, te Herzele.

- voor de koper : Notaris

De partijen werden uitdrukkelijk op de hoogte gesteld van de verplichting van de betaling van de registratierechten binnen de vier maanden na de ondertekening van huidige verkoopovereenkomst of na uitvoering van de opschortende voorwaarden.

SANCTIES

1) Indien de authentieke akte niet is ondertekend op voormelde datum kan elke partij binnen de 2 weken nadat ze de andere partij in gebreke heeft gesteld, per aangetekend schrijven of per deurwaardersexploot :

§ hetzij de gedwongen uitvoering van de verkoop in rechte vorderen ;

§ hetzij de verkoop beschouwen als van rechtswege ontbonden.

De partij die in gebreke blijft moet hoe dan ook als schadevergoeding een bedrag betalen dat forfaitair wordt vastgesteld op 10,00 procent van de verkoopprijs. De benadeelde partij kan daarnaast ook nog het bewijs leveren dat zij meer schade heeft geleden. Daarenboven is de partij die in gebreke blijft steeds verplicht aan de andere partij alle kosten te vergoeden.

2) Indien de prijs of het saldo daarvan *door toedoen van de koper* op een latere datum dan de hierboven bepaalde uiterste datum voor het verlijden van de akte wordt betaald, brengt de prijs of het saldo daarvan van rechtswege en zonder ingebrekestelling een intrest op van de wettelijke interestvoet verhoogd met 3% op jaarbasis, berekend vanaf de hierboven bepaalde uiterste datum tot en met de datum van volledige en werkelijke betaling.

Indien *door toedoen van de verkoper* de authentieke akte wordt ondertekend op een latere datum dan de hierboven bepaalde uiterste datum voor het verlijden van de akte, zal de in gebreke zijnde partij, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een verwijlrentrest verschuldigd zijn berekend op de verkoopprijs of het saldo ervan tegen de wettelijke rentevoet vermeerderd met drie procent per jaar, te berekenen per dag tot en met de volledige betaling van de prijs of ondertekening van de authentieke akte, en dit vanaf die voorziene einddatum.

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

WOONSTKEUZE

Ter uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats, tot op de ondertekening van de authentieke akte, in hun respectievelijke voormelde # woonplaats of maatschappelijke zetel.

ARBITRAGE - RECHTBANKEN

Elk geschil betreffende de geldigheid, de interpretatie of de uitvoering van deze overeenkomst zal definitief beslist worden bij wijze van arbitrage.

Bij gebreke aan akkoord tussen de partijen betreffende de aanwijzing van de scheidsrechter, zal deze aangeduid worden, op aanvraag van de meest gerede partij, door de Heer Voorzitter van de Kamer van de Notarissen van het Arrondissement waarin het verkochte goed zich bevindt.

Evenwel, elk der partijen zal de arbitrage mogen weigeren op volgende wijze :

- indien zij het initiatief neemt van de rechtsvordering door de andere partij onmiddellijk te dagvaarden om te verschijnen voor de Rechtbank;
- indien zij door de andere partij ingelicht werd van de intentie om beroep te doen op arbitrage, door binnen de 15 kalenderdagen vanaf het verkrijgen van de informatie haar weigering mede te delen.

Alle hoegenaamde kosten betreffende deze arbitrage zullen ten laste van de verkoper en de koper zijn, ieder voor de helft.

WET TOT REGELING VAN HET NOTARISAMBT

De comparanten erkennen dat hun aandacht werd gevestigd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

SLOT

Gedaan te #

Op #

in vier exemplaren, elk van de partijen verklarende haar exemplaar te hebben ontvangen; een supplementair exemplaar is bestemd voor de notaris van de verkoper, de andere voor de notaris van de koper.

DE VERKOPER

DE KOPER