

**Lemey & Van Haverbeke, geassocieerde notarissen**

Gustaaf Callierlaan 106

9000 Gent

[info@lemey-vanhaverbeke.be](mailto:info@lemey-vanhaverbeke.be)

09/223.42.57

Dossier JB/2200751

## MORIAANSTRAAT 35, GENTBRUGGE

### ONDERHANDSE VERKOOPOVEREENKOMST

**Tussen de partijen:**

1. het autonoom gemeentebedrijf "**STADSONTWIKKELING GENT**", in het kort "**SOGENT**", met zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1.

Ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent afdeling Gent, dragende het ondernemingsnummer 0367.300.594 en het B.T.W.-nummer BE367.300.594.

Opgericht bij gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2003 onder de benaming "Stadsontwikkelingsbedrijf Gent", goedgekeurd door de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken bij besluit van 17 juli 2003.

Alhier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 17 van haar statuten, door de voorzitter van haar directiecomité en een lid van het directiecomité, in uitvoering van het besluit van de raad van bestuur de dato ....., te weten door:

1/ de heer Van Goethem, Frank Jerome Palmyre, geboren te Hamme op 6 mei 1963 (identiteitskaart nummer 592-4446597-04), wonende te 9070 Destelbergen, Blauwesteenstraat 80, benoemd tot waarnemend algemeen directeur en tot voorzitter van het directiecomité bij besluit van de raad van bestuur van 16 januari 2019, en;

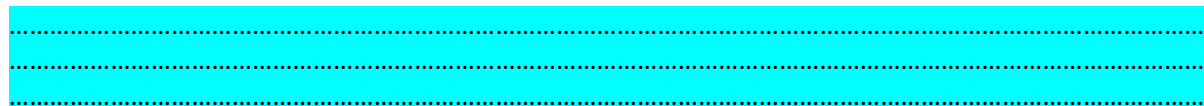
2/ mevrouw De Vos, Rebecca Gabriella Jenny, geboren te Gent op 21 oktober 1980 (identiteitskaart nummer 592-5536125-28), wonende te 9050 Gent (Gentbrugge), Jan Dhondtstraat 14, benoemd tot lid van het directiecomité bij besluit van de raad van bestuur van 16 januari 2019

Handelend in de hoedanigheid van eigenaar.

Hierna genoemd: "de verkoper(s)"

**En**

**2.**



Hierna genoemd: “de koper(s)”

De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt voor zichzelf.

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

**Wordt het volgende overeengekomen:**

## VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

### **STAD GENT - drieëntwintigste afdeling - Gentbrugge - derde afdeling**

Een woonhuis met afhangen, op en met medegaande grond, gelegen aan de **Moriaanstraat**, aldaar getekend **nummer 35**, thans gekend ten kadaster onder Gent, drieëntwintigste afdeling, Gentbrugge, sectie B, nummer **349K5 P0000**, met een oppervlakte volgens kadaster van zeventig centiare (70ca).

De geografische ligging en de kadastrale beschrijving van het goed zijn niet gewijzigd sedert de overschrijving van de laatste titel.

Het (niet-geïndexeerd) kadastraal inkomen bedraagt 364 euro.

### **Mee-verkochte roerende goederen:**

In huidige verkoop zijn geen roerende goederen begrepen. De verkoper zal dan ook alle roerende goederen verwijderen uit het verkochte goed voor het verlijden van de akte, zo niet zal de koper, hetzij deze zonder vergoeding behouden, hetzij het recht hebben de roerende goederen in het verkochte goed te laten verwijderen op kosten van de verkoper.

## BIJZONDERE BEPALINGEN

Deze verkoopovereenkomst is slechts mogelijk en uitvoerbaar mits de Raad van Bestuur van Sogent beslist er zijn goedkeuring aan te verlenen en mits deze beslissing niet wordt geschorst en/of vernietigd door de toezichthoudende overheid in het kader van het bestuurlijk toezicht.

## ALGEMENE BEPALINGEN

### **ARTIKEL.1 HYPOTHECAIRE TOESTAND**

Het goed wordt verkocht onder de opschortende voorwaarde dat het bij het verlijden van de authentieke verkoopakte vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheken, hypothecaire volmachten of andere belemmeringen, kan worden overgedragen.

De verkoper verklaart dat er geen procedure hangende is aangaande faillissement of collectieve schuldenregeling, geen maatregel van reorganisatie onder de wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen, noch enig beslag is op voorschreven eigendom.

---

## ARTIKEL.2STAAT

Het goed wordt verkocht:

- in de huidige staat en zonder waarborg van maat of oppervlakte ; elk verschil in meer of min, zelfs indien het meer dan 1/20 bedraagt, zal ten bate of ten schade komen van de koper, zonder wijziging van de prijs;
- met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond; de koper bevestigt het verkochte goed te hebben bezocht, de staat ervan voldoende te kennen en er geen nadere beschrijving van te verlangen. **De verkoper wijst de koper op de verklaring van de vorige eigenaar van het onroerend goed, afgelegd in de akte verkoop verleden op 14 september 2017 voor Meester Michel Willems, notaris te Gent:**  
*“De verkoper verklaart dat de woning deels onderkelderd is en dat deze kelder op heden niet droog staat, zoals is gebleken uit het plaatsbezoek op 7 september 2017 waar koper en verkoper beiden aanwezig waren.  
Bij voormeld plaatsbezoek is ook gebleken dat:*
  - de verdiepingen niet toegankelijk zijn ingevolge de instabiliteit van de trap;
  - het binnen regent via de koepelopening;
  - er schimmel aanwezig is.”**De verkoper verklaart dat deze situatie ongewijzigd is gebleven, sinds gemelde aankoop.**
- Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect nog niet verstreken is bij het verlijden van de akte, gaan de rechten ter zake over op de koper;
- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

---

## ARTIKEL.3LASTEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenschappen, waarmee het zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en zelf er ook geen te hebben gevestigd.

---

## ARTIKEL.4OVERDRACHT EIGENDOMSRECHT

- 4.1 De verkoper verklaart dat hij de effectieve eigenaar is van voorschreven onroerend goed en dat hij de vereiste bevoegdheid heeft om erover te beschikken en dat er geen overdrachtsbeperkingen gelden in zijn hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen, en dergelijke.
- 4.2 De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard, behoudens:  
**het recht van voorkoop Vlaamse Wooncode, Leegstand.**

Huidige verkoop geschiedt onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het ter zake geldend wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris aangeboden moet worden indien uit het RVV-themabestand blijkt dat op het onroerend goed een voorkooprecht rust en indien geen wettelijke uitzondering van toepassing is.

- 4.3 De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van eventuele opschortende voorwaarde(n). De koper bekomt het eigendomsrecht bij het verlijden van de notariële akte. Hij zal er op hetzelfde ogenblik het genot en het vrij gebruik van verkrijgen, behoudens hierna anders vermeld.
- 4.4 De verkoop omvat niet de aan de openbare nutsmaatschappijen toebehorende leidingen of meters.

---

#### **ARTIKEL.5 GENOT**

- 5.1 De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet verhuurd is.
- 5.2 Op het goed bevinden zich geen publiciteitspanelen:
- 5.3 In de periode tussen de ondertekening van onderhavige verkoopovereenkomst en het verlijden van de authentieke akte, verbindt de verkoper zich ertoe geen nieuwe huurovereenkomst af te sluiten, noch de woonvoorwaarden te wijzigen zonder de schriftelijke instemming van de koper. Bij miskening van deze bepaling zal de koper de keuze hebben om lastens de verkoper ofwel de ontbinding van de verkoopovereenkomst te vorderen met schadeloosstelling, ofwel enkel de vergoeding van de schade die hieruit voor hem ontstaat.
- 5.4 De verkoper verklaart dat hem geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij ook geen kennis heeft van enige ondergrondse inneming betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping.
- 5.5 De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het onroerend goed voorhanden zijn.

---

#### **ARTIKEL.6 BRANDVERZEKERING**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed door hem voldoende verzekerd is tegen brandgevaar en de daarmee samenhangende gevaren. Hij verbindt er zich toe deze verzekering aan te houden tot en met de dag van het verlijden van de akte. Indien de verkoper het verkochte goed na het verlijden van de akte nog verder zou blijven bewonen, zal hij zijn aansprakelijkheid als bewoner voor brand en aanverwante gevaren verzekeren bij een in België erkende verzekeringsmaatschappij en hiervan het bewijs op eerste verzoek voorleggen aan de koper.

---

#### **ARTIKEL.7 BELASTINGEN**

- 7.1 De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met het verkochte onroerend goed, zullen door de koper gedragen worden te rekenen vanaf het verlijden van de notariële akte.

7.2 De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

7.3 BTW – het verkooprecht. Verkoop met het verkooprecht: de verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van het verkooprecht.

7.4 Bepalingen aangaande het verkooprecht

De koper verklaart geïnformeerd te zijn over de vigerende reglementeringen en voorwaarden aangaande:

- het verlaagd tarief van 6% voor de aankoop van een enige en eigen gezinswoning, welk tarief **niet kan genoten worden voor de aankoop van het hoger beschreven goed aangezien dit veronderstelt dat het goed dadelijk, of na normale onderhouds- of herstellingswerken, zal dienen voor de huisvesting van een gezin of een persoon;**
- het tarief van 10% voor de aankoop van een onroerend goed dat geen enige en eigen gezinswoning is;
- de meeneembaarheid van het verkooprecht (recuperatie van het vroeger betaalde verkooprecht bij aankoop van een vervangende hoofdverblijfplaats).

7.5 Bepalingen aangaande leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid

Het verkochte goed is **niet** opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen als bepaald in artikel 26 §1 van het Decreet van 22 december 1995.

Het verkochte goed is **niet** opgenomen in het gemeentelijk register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen als bepaald in artikel 25, § 1 van het Decreet van 22 december 1995.

Het verkochte goed is **wel** opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen als bepaald in het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009, sedert **2 maart 2015**.

Het verkochte goed is **niet** opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten als bepaald in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995.

De respectievelijke heffingen voor het lopende jaar worden verrekend tussen de koper en verkoper volgens de bepalingen van het desbetreffende gemeentelijke reglement/decreet.

---

#### ARTIKEL.8 BIJZONDERE VOORWAARDE: VERKOOP MET SLOOP- EN HEROPBOUWVERPLICHTING

**De koper wordt de verplichting opgelegd het pand te slopen en herop te bouwen conform volgende bepalingen:**

A. De koper dient de sloopwerken aan te vatten binnen de 18 maanden te rekenen vanaf het verlijden der authentieke akte.

B. Bovendien dienen de volledige heropbouwwerken binnen de 3 jaar te rekenen van het verlijden der authentieke akte voltooid te zijn.

C. De koper zal sogent voor de aanvang van de werken de bekomen omgevingsvergunning overmaken alsook de start van de sloopwerken en de heropbouwwerken doorgeven via aangetekende zending.

De koper dient het pand te slopen en herop te bouwen in overeenstemming met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en zal hiervoor een omgevingsvergunning aanvragen.

Dit betreft een kettingbeding, indien de koper op zijn beurt overgaat tot verkoop van de woning alvorens aan voormelde sloop- en heropbouwverplichting voldaan is, zal hij voormelde verplichting bij notariële akte opleggen aan de nieuwe koper.

#### **Sancties bij het niet naleven van de sloop- en heropbouwverplichting:**

Indien de koper één van bovenvermelde bijzondere voorwaarden (A,B of C) niet nakomt, betaalt de koper aan sogent een som gelijk aan 10% van de verkoopprijs per jaar vertraging.

Dit schadebeding zal van rechtswege van toepassing zijn zonder dat enige ingebrekestelling door sogent vereist is.

---

## **ARTIKEL.9 WETTELIJKE BEPALINGEN**

### **9.1 Het Bodemdecreet van 27 oktober 2006**

1. De verkoper verklaart dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst, **geen inrichting** wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op één van de lijsten van de risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.
2. De verkoper verklaart dat huidige overeenkomst als een overdracht van gronden moet worden beschouwd en dat er voor het sluiten van deze overeenkomst een bodemattest is afgeleverd door OVAM op **21 oktober 2020** waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:  
*"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*  
*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*  
*2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*  
*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.*  
*2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT*  
*Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.*  
*2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN*  
*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond.*  
*Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*  
*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*  
*3 OPMERKINGEN*  
*1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).*  
*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.*  
*3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."*  
De koper erkent een kopie van bedoeld attest te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan.
3. De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

### **9.2 Vlaamse Wooncode**

- Het verkochte goed betreft **geen** woning bedoeld in artikel 19 van het Decreet van 15 juli 1997 die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.
- Het verkochte goed betreft **geen** perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.
- Het verkochte goed betreft **geen** woning waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 85 §1 van het Decreet van 15 juli 1997, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 18 §2 en 90 van hetzelfde decreet.
- Het verkochte goed betreft **wel** een woning die is opgenomen in het **gemeentelijk leegstandsregister** vermeld in artikel 2.2.6. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, of op een van de lijsten van de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, bedoeld in artikel 26, § 1 van het Heffingsdecreet.
- Indien het verkochte goed valt onder één of meerdere hypothesen vermeld sub 1 tot 4 van artikel 85 §1 Vlaamse Wooncode, indien uit het RVV-themabestand blijkt dat op het onroerend goed een voorkooprecht rust en indien geen wettelijke uitzondering van toepassing is, wordt de overeenkomst gesloten onder de **opschortende voorwaarde** van het niet-uitoefenen van het voorkooprecht door de instellingen bedoeld in artikel 85 van het decreet van 15 juli 1997.

### 9.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

#### 8.3.1 Plannen- en vergunningenregister

##### Gemeenten met goedgekeurd plannen- en vergunningenregister

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed is er een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd, met name **op 2 juli 1998 door de Bestendige Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen voor "het verbouwen van een eengezinswoning tot een eengezinswoning"**.

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

De volgende informatie is in het register 'Gebouwen' opgenomen:

Dossiernummer: 44021\_2010\_154893

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? Ja

Werd door enig bewijsmiddel aangetoond dat de constructie gebouwd is na de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962, maar voor de allereerste, definitieve vaststelling van het gewestplan? Neen

Datum van de opname van de beslissing van het schepencollege in het vergunningenregister: 15/01/2011

Gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied: Nee

Beslissing aangevallen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen: Nee.

2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed **woongebied**, volgens de planologische voorzieningen van het bij koninklijk besluit de dato 14 september 1977 vastgesteld gewestplan "Gentse en Kanaalzone".

Voorbeschreven goed valt onder de toepassing valt van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent" de dato 16 december 2005, maar **niet gelegen is in een deelgebied waarvoor voorschriften werden vastgelegd.**

3. Het verkochte goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), of er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.
4. Voor het verkochte goed geldt er geen voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5. Voorschreven goed is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.
6. Het onroerend goed maakt geen voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van **25 november 2020** waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

**De verkoper verklaart eigenaar te zijn van het aanpalend kadastraal perceel 44363 B 34927 P0000, zodat voorafgaandelijk de authentieke akte verkoop, een splitsing dient te worden betekend (op de huidige kadastrale perceelsgrenzen) aan stad Gent overeenkomstig artikel 5.2.2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.**

### 8.3.2 Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening

De koper verklaart er van op de hoogte te zijn dat voor de opgerichte constructies **niet de vereiste vergunningen verkregen werden.**

De verkoper verwijst naar hoofdstuk B11 Bouwmisdrijven van de hoger beschreven stedenbouwkundige inlichtingen, welke letterlijk hetgeen volgt bepalen:

#### ***"Opmerkingen***

*Bouwdiepte van de 2de verdieping aanbouw reikt even ver als deze van de 1ste verdieping, kroonlijsthoogte van de aanbouw bevindt zich +/-60cm boven de dakgoot van het hoofdgebouw, dakterras langs straatzijde is niet uitgevoerd.*

*Hiervoor kan op heden niet meer strafrechtelijk worden opgetreden.*

*De verjaring heeft echter enkel betrekking op het vorderingsrecht, dit impliceert niet dat hierdoor legaal wordt of een bestaansrecht verkrijgt, met andere woorden de toestand is dus niet geregulariseerd en blijft dus onvergund.*

*Wij hielden eraan u dit mee te delen."*

**De koper zal de verkoper in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien hij met kennis van zaken koopt na te zijn ingelicht over de risico's verbonden aan de aankoop van constructies die zonder vergunning zijn opgericht.**

### 8.3.3 Rooilijn

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet getroffen is door enige rooilijn.

8.3.4 Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen.



8.3.5 Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

#### 9.4 Decreet Natuurbehoud

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

#### 9.5 Bosdecreet

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** gelegen is in een gebied waarop het Bosdecreet van toepassing is.

#### 9.6 Decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed gewijzigd bij decreet van 13 juli 2018

##### *8.6.1 Beschermd erfgoed*

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** beschermd is.

##### *8.6.2 Geïntariseerd erfgoed*

De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** opgenomen is op één van de in artikel 4.1.11 van het Decreet Onroerend Erfgoed vermelde inventarissen.

#### 9.7 Stookolietanks

De verkoper verklaart dat zich in het goed bij zijn weten **geen stookolietank** bevindt. Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buiten gebruik stellen en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper.

#### 9.8 Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat voor het verkocht onroerend goed volgens de wettelijke bepalingen **nog geen** postinterventiedossier dient aanwezig te zijn.

#### 9.9 Keuring Elektrische Installaties

Partijen zijn overeengekomen geen controleonderzoek in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische installaties van 10 maart 1981 te laten uitvoeren omdat de koper **het gebouw gaat afbreken en heropbouwen**.

De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart tevens te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

### 9.10 Energieprestatiecertificaat (bestaand gebouw met woonfunctie/nieuwbouw)

De verkoper beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een energieprestatiecertificaat met certificaatnummer 20201216-0002350994-RES-1, opgesteld op 16-12-2020 door Frederic Henry Penen.

Een kopie van het certificaat werd overhandigd aan de koper, die verklaart van de inhoud kennis te hebben genomen. Een exemplaar zal aan de koper overhandigd worden bij de ondertekening van de notariële akte.

De koper bevestigt dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om onderhavige overeenkomst te sluiten.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

### 9.11 Waterbeleid

Het onroerend goed is geheel gelegen in:

- Mogelijk overstromingsgevoelig gebied:  ja /  **neen**
- Effectief overstromingsgevoelig gebied:  ja /  **neen**
- Een afgebakend overstromingsgebied:  ja /  **neen**
- Een afgebakende oeverzone:  ja /  **neen**
- Een risicozone voor overstromingen:  ja /  **neen**

Het onroerend goed is gedeeltelijk gelegen in:

- Mogelijk overstromingsgevoelig gebied:  ja /  **neen**
- Effectief overstromingsgevoelig gebied:  ja /  **neen**
- Een afgebakend overstromingsgebied:  ja /  **neen**
- Een afgebakende oeverzone:  ja /  **neen**
- Een risicozone voor overstromingen:  ja /  **neen**

### 9.12 Herstelvordering - Vlaamse Wooncode

Op het goed rust **geen** vordering of veroordeling zoals vermeld in artikel 20bis, §1 Vlaamse Wooncode.

---

## ARTIKEL.10KOSTEN

De rechten, kosten, erelonen en belastingen (daarin inbegrepen deze op de 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 of vastgoedmakelaar 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:

- bodemattesten;
- energieprestatiecertificaat;
- stedenbouwkundige inlichtingen;

- kadastrale stukken;
- handlichtingen;
- kopie van de eigendomstitel, basis-, verkavelings-, verdelingsakte.

---

## ARTIKEL.11 NOTARISKEUZE

**11.1** 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: **Lemey & Van Haverbeke, geassocieerde notarissen, kantoor houdend te Gent, Gustaaf Callierlaan 106.**
- voor de koper: .....

**11.2** De partijen verbinden zich er toe om voor het verlijden van de akte voor de instrumenterende notaris op zijn voorstel te verschijnen en dit uiterlijk **binnen de vier maanden na de goedkeuring van onderhavige overeenkomst door de Raad van Bestuur van sogent, voornoemd.**

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

---

## ARTIKEL.12PRIJS

**12.1** Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van:

.....

Deze prijs is betaalbaar zoals hieronder bepaald.

De verkoopovereenkomst (compromis) en de notariële akte moeten het nummer van de financiële rekening vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgedragen (zowel de bankinstelling als het banknummer dienen te worden vermeld).

**12.2** Partijen worden gewezen op de wetgeving ter bestrijding van de witwas d.d. 18 september 2017, hetwelk in artikel 66 § 2 het volgende verplicht stelt: de prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel vereffend worden door middel van overschrijving.

**12.3** Binnen de tien kalenderdagen na het versturen van het schrijven door sogent houdende de bevestiging van het sluiten van de verkoop, dient de koper een bedrag te betalen van **TIEN PROCENT (10%) van de prijs** op de rekening met nummer BE59 3630 5532 7426 van de besloten vennootschap “Lemey & Van Haverbeke, geassocieerde notarissen”, met vermelding “sogent”.

De koper verklaart dit bedrag over te schrijven vanuit de rekening met nummer

.....

op naam van .....

Dit bedrag geldt als **waarborg** voor de goede uitvoering van de verbintenissen van de koper. Partijen zijn evenwel overeengekomen dat dit bedrag mag worden aangerekend op de prijs, en dus geldt als voorschot vanwege de koper, voor zover en op het ogenblik waarop de authentieke akte vaststellende de verkoop wordt verleden. Indien de eventuele opschortende voorwaarden in onderhavige overeenkomst zich niet tijdig realiseren, dan wordt dit bedrag teruggegeven aan de koper. De intresten die werden verworven op dit bedrag komen steeds toe aan de partij aan wie dit bedrag uiteindelijk wordt betaald.

12.4 Het **saldo van de koopsom** is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte.

De betaling van het saldo zal gebeuren:

of  via overschrijving van de rekening ..... op naam van  
.....  
en/of  via een nog te verkrijgen krediet.

---

#### ARTIKEL.13 SANCTIES

13.1 In geval van vertraging in de betaling zal er door de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf het opeisbaar zijn van de betaling, een nalatigheidinterest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijke interestvoet, plus 2 procentpunten, per jaar, op het verschuldigd gebleven bedrag.

13.2 Indien de authentieke akte door de fout van één der partijen niet verleden kan worden, dan zal de andere partij de keuze hebben, nadat een door haar aan de in gebreke blijvende partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot verrichte aanmaning 15 dagen zonder gevolg is gebleven,

- ofwel de ontbinding van de verkoop te vorderen, in welk geval door de nalatige partij een schadevergoeding gelijk aan 10 % van de koopsom zal verschuldigd zijn ten titel van forfaitaire schadevergoeding;

- ofwel de gedwongen uitvoering van de verkoop na te streven;

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

---

#### ARTIKEL.14 KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres en, indien deze niet in België gelegen zijn, op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

---

#### ARTIKEL.15 GESCHILLEN

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken te Oost-Vlaanderen bevoegd.

---

#### ARTIKEL.16 CLAUSULE VAN OPSCHORTENDE VOORWAARDE

Deze overeenkomst wordt **niet** gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een lening/kredietopening.

---

#### ARTIKEL.17 UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING

Het hierna vermelde uitdrukkelijk ontbindend beding is **van toepassing**.

Indien de fout van de koper bestaat uit het niet-tijdig betalen van (het deel van) de koopprijs, opeisbaar bij het verlijden van de authentieke akte, dan heeft de **verkoper een derde keuzerecht** bovenop

hetgeen vermeld is in artikel 13 van de algemene voorwaarden van deze overeenkomst. Als de koper nalaat om binnen de twintig dagen na de neerlegging ter post van de aangetekende ingebrekestelling aan zijn adres, zijn betalingsverbintenis uit te voeren, dan heeft de verkoper het recht om de overeenkomst als van rechtswege ontbonden te beschouwen (dus zonder voorafgaande rechterlijke appreciatie). Partijen komen overeen dat de koper in dat geval een schadevergoeding verschuldigd is die forfaitair wordt vastgesteld op 10 % van de koopprijs.

Indien de verkoper aldus op deze schadevergoeding aanspraak maakt, zijn partijen op onherroepelijke wijze overeengekomen dat het door de koper betaalde voorschot/waarborg bij voorrang bestemd wordt ter aanzuivering van deze schadevergoeding en bijgevolg aan de verkoper toekomt.

Met de aangetekende ingebrekestelling geeft de verkoper eveneens kennis aan de koper dat hij de overeenkomst, bij het uitblijven van betaling van de koopprijs binnen de termijn van 20 dagen na ingebrekestelling, als ontbonden beschouwt. Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen (waaronder het verschuldigd zijn van het verkooprecht) zullen ten laste komen van de koper.

Opgemaakt in drie exemplaren.

Getekend door de koper te ..... op .....

Getekend door de verkoper te ..... op .....

Iedere partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Handtekeningen:

De verkoper

De koper