NOTARISKANTOOR

NOTEGA NOTARISSEN
Ertvelde - Gent - Assenede
Tel. 09/432.60.00
info@notega.be

VERKOOPOVEREENKOMST GROND

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:
1. #
2. #

Handelend in uitvoering van de beslissing van de OCMW-raad van # waarvan een voor eensluidend verklaard afschrift aan deze akte zal gehecht blijven. Welke beslissing niet werd vernietigd in het kader van bestuurlijk toezicht door de toezichthoudende overheid.
Hierna genoemd: *"de verkoper(s)"*

En

……
……
……..
Hierna genoemd: *"de koper(s)"*

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

De verkoper verkoopt hierbij aan de koper, die aanvaardt.
Het hierna vermeld onroerend goed.

VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

GEMEENTE ASSENEDE - eerste afdeling
Een perceel grond, gelegen te Assenede, aan de Staakstraat, deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied, gekadastreerd op heden, sectie C, nummer 175K P0000, met een oppervlakte van drieënnegentig are tweeënveertig centiare (93 a 42 ca).

ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheken, hypothecaire volmachten of andere belemmeringen, dit bij het verlijden van de akte. 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 dat enig beslag op voorschreven eigendom rust.
Indien het goed bezwaard zou zijn met hypotheek, of bezwarende in- of overschrijvingen of indien geldige beslagen aan de notaris zouden betekend zijn of worden voor een bedrag dat hoger is dan de verkoopprijs, wordt onderhavige verkoop geacht gesloten te zijn onder opschortende voorwaarde van het geschreven akkoord vanwege de schuldeisers dat moet bekomen worden ten laatste één week voor de uiterste datum voor het verlijden van de authentieke akte, zoals hierna bepaald, waaruit blijkt dat de betreffende schuldeisers handlichting geven van hun inschrijving, overschrijving of beslag. Deze voorwaarde is bedongen in voordeel van de koper, die zich als enige hierop kan beroepen.

ARTIKEL 2. STAAT

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. Nadat partijen werden ingelicht omtrent op het feit dat de kadastrale documenten geen zekerheid geven over de oppervlakte en op de mogelijkheid om een meting te laten gebeuren door een beëdigd landmeter, hebben zij uitdrukkelijk verklaard af te zien van het laten opmaken van een metingplan
- zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond, waarbij de koper aanvaardt de verkoper vrij te stellen deze te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende. De koper verklaart de staat van het goed voldoende te kennen en er geen andere beschrijving van te verlangen.
- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter ten informatieve titel gegeven worden. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.
- Het goed wordt eveneens verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen.
- De verkoper wordt er op gewezen dat de wet bepaalt dat hij de koper dient te vrijwaren voor verborgen gebreken indien het verborgen gebrek hem bekend was of indien het wetboek economisch recht, meer bepaald de bepalingen betreffende de marktpraktijken en consumentenbescherming, op deze overeenkomst van toepassing is

ARTIKEL 3. LASTEN, 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 muurgemeenheden, 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, ter uitzondering van diegene hierna vermeld:

1. De verkoper verklaart dat het hierbij verkochte perceel paalt aan perceeltjes die eigendom zijn van de NV AQUAFIN. De koper wordt door de verkoper in kennis gesteld van de volgende bepalingen bedongen bij akte verleden voor notaris Jan Verstraeten te Assenede op 22 maart 1996 houdende de aankoop en vestiging van een erfdienstbaarheid ten voordele van de NV AQUAFIN; zij worden hierna letterlijk overgenomen:
*"**Vestiging van erfdienstbaarheden***

Het bovenliggend erf zal, in zoverre het niet werd ingenomen in volle eigendom, over een breedte van tien meter (zie grafisch plan), ten voordele van het bij deze akte verkocht onderliggend erf, bezwaard worden met een erfdienstbaarheid waarbij iedere handeling verboden is die van aard zou zijn om de leiding en haar toebehoren of haar exploitatie te schaden.
Binnen een strook van tien meter (zie grafisch plan) mag, behoudens voorafgaande instemming van Aquafin, niet overgegaan worden tot:
- het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan Aquafin voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden;
- het wijzigen van het maaiveldniveau;
- het opstapelen van goederen of materialen met een gewicht van meer dan één ton per vierkante meter;
- palen of piketten dieper dan één meter in de grond te heien;
- het rijden over de buis met rollend materieel met een aslast zwaarder dan twaalf ton, incluis mechanische graaftuigen;
- het planten van andere bomen of diepwortelende struiken dan deze die vermeld worden in de lijst die gehecht werd aan een akte vestiging van erfdienstbaarheden door de echtgenoten Madou-Goossens in voordeel van Aquafin, verleden voor ons, notaris, op vijfentwintig februari negentienhonderd drieënnegentig.
Zowel binnen als buiten hogerbepaalde zones zijn alle uitgravingen of ontgrondingen eveneens verboden welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur zich bevindt in het gedrang zou kunnen brengen.
In geval van inbreuk op voormelde bepalingen, zal Aquafin of haar rechthebbenden, zonder voorafgaande verwittiging of ingebrekestelling, en zonder schadeloosstelling, het recht hebben alle maatregelen te nemen die ze nodig zou achten, onverminderd haar rechten op schadevergoeding waartoe die inbreuken aanleiding zouden kunnen geven.
Het bovenliggend erf zal, inzoverre het niet werd ingenomen in volle eigendom, over een breedte van tien meter (zie grafisch plan), eveneens ten voordele van het bij deze akte verkocht onderliggend erf, bezwaard worden met een erfdienstbaarheid van toe- en doorgang op zulke wijze dat Aquafin, zijn aannemer en hun personeelsleden of agenten altijd de installatie zal kunnen bereiken voor het toezicht, onderhoud en de eventuele herstelling incluis vervanging ervan.
Aquafin verbindt er zich toe van vermelde erfdienstbaarheden op zulke wijze gebruik te maken dat de eigenaar, de huurders of andere eventuele gebruikers van de grond zo weinig mogelijk hinder door deze werken ondergaan.
In geval van overdracht van eigendom van het resterende deel van het beschouwde perceel, zowel kosteloos als ten bezwarende titel, zal de eigenaar die overdraagt, melding maken van de bij deze akte gevestigde erfdienstbaarheden. De verkoper is eveneens verplicht, in geval van verandering van uitbater of grondgebruiker, deze laatsten op de hoogte te brengen van deze erfdienstbaarheden.
De naamloze vennootschap Aquafin zal verplicht zijn de grond terug in staat te brengen na de werken, evenals na eventuele herstellings-, onderhouds- of vervangingswerken aan de installatie of/en de uitbater of grondgebruiker te vergoeden voor de schade berokkend door die werken.
Derhalve is ook het gedeelte afgebeeld in blauwe en groene kleur op het gemelde innemingsplan door deze erfdienstbaarheden getroffen."

2. De koper wordt door de verkoper in kennis gesteld van de volgende bepalingen bedongen bij akte verleden voor notaris Bart Sintobin, destijds te Zelzate op 25 januari 1994 houdende de vestiging van een erfdienstbaarheid ten voordele van de NV FLUXYS; zij worden hierna letterlijk overgenomen:
*"**2. <u>Erfdienstbaarheid</u>***
1) Het bovenliggend erf zal ten voordele van het bij deze akte verkocht onderliggend erf bezwaard worden met een erfdienstbaarheid waarbij iedere handeling verboden is die van aard zou zijn om de gasleiding en haar toebehoren of hun exploitatie te schaden. Het is onder meer verboden, behoudens voorafgaande schriftelijke toelating van DISTRIGAS, het bodemniveau te wijzigen, bouwwerken of hindernissen op te richten, bomen te planten, goederen op te slaan.
In geval van inbreuk op voormelde bepalingen, zal DISTRIGAS of zijn rechthebbenden, zonder voorafgaande verwittiging of in mora stelling, en zonder schadeloosstelling, het recht hebben alle maatregelen te nemen die ze nodig zou achten, onverminderd haar rechten op schadevergoeding waartoe die inbreuken aanleiding zouden kunnen geven,
2) Het bovenliggend erf zal eveneens ten voordele van het bij deze akte verkocht onderliggend erf bezwaard worden met een erfdienstbaarheid van toe- en doorgang op zulke wijze da: DISTRIGAS altijd de installatie zal kunnen bereiken voor het toezicht en de eventuele herstelling ervan.

3) In geval van afstand van eigendom van het beschouwde perceel, zowel kosteloos als ten bezwarende titel, zal de eigenaar die afstand doet melding maken van de bij deze akte gevestigde erfdiensbaarheden.
De eigenaar zal bij wege van de instrumenterende notaris een kopie van de akte van afstand doen geworden aan de naamloze vennootschap Distrigas, Kunstlaan 31- 1040 Brussel.
4) De verkoper is eveneens verplicht, in geval van verandering van uitbater of grondgebruiker, deze laatsten op da hoogte te brengen van deze erfdiensbaarheden.
5) De vennootschap DISTRIGAS zal verplicht zijn de grond terug in staat te brengen na de eventuele herstellingswerken aan de installatie of/en de uitbater of grondgebruiker te vergoeden voor de schade berokkend door die werken.

3. De verkoper verklaart dat Fluxys bij schrijven van 10 april 2026, het volgende heeft meegedeeld:
"Onze onderneming bezit definitief buiten dienst gestelde (= ontgast en afgekoppeld van het netwerk) ondergrondse stalen buizen in de zone van deze aanvraag.
Voor deze buizen zijn er geen specifieke veiligheidsmaatregelen van toepassing bij het uitvoeren van werken in de onmiddellijke buurt ervan, op voorwaarde dat de toegankelijkheid tot onze installaties gewaarborgd blijft. Er dienen dus geen wettelijke erfdienstbaarheden in de verkoopakte opgenomen te worden.
Als bijlage vindt u, ter informatie, de lijst van de gasvervoersinstallaties in de nabijheid van dit project en de indicatieve liggingsgegevens van deze buizen.
Indien deze definitief buiten dienst gestelde buizen ter plaatse niet kunnen gelokaliseerd worden of moesten deze de uitvoering van de werken hinderen, dan kan contact opgenomen worden met onze regionale afgevaardigde, Jan Timperman - 02/234.47.04, minstens drie (3) werkdagen vóór aanvang van de werken."

ARTIKEL 4. OVERDRACHT 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 zijnen hoofde, zoals onbekwaamverklaringen, schuldbemiddeling, beslagen, en dergelijke.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel recht van voorkoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard. **Bij akte verleden voor notaris Jan Verstraeten te Assenede op 4 november 2026 hebben de pachters verzaakt aan hun voorkooprecht.**

4.2 De verkoop is gesloten door het ondertekenen van onderhavige overeenkomst, onder voorbehoud van eventueel hierna vermelde 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.

4.3 De verkoper verklaart dat er betreffende het hierbij verkochte goed **geen** overeenkomsten werden gesloten voor het plaatsen van publiciteitspanelen.

ARTIKEL 5. GENOT

5.1 De verkoper verklaart dat het verkochte goed **verpacht** is.

5.2 De verkoper verklaart dat het eigendom thans verpacht is aan de heren Patrick en Johan De La Rivière ingevolge aangetekende zending van 1 november 2000 houdende pachtoverdracht door hun ouders, de echtgenoten Arsène De La Rivière-Cortvriendt Juliette.
Er bestond tussen hen een schriftelijke overeenkomst conform de afspraken gemaakt bij akte openbare verpachting verleden voor notaris Jacques Devos op 21 mei 1965. De koper moet de bestaande overeenkomsten eerbiedigen en verklaart er kennis van te hebben genomen.
Hij zal het vrij gebruik ervan bekomen na behoorlijke opzegging en betaling van de prijzij en alle hoegenaamde vergoedingen aan de eventuele pachter toekomende krachtens het pachtdecreet, zonder verhaal tegen noch

tussenkomst van de verkoper; de koper wordt dienaangaande gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.
Overeenkomstig artikel 34 § 3 van het Pachtdecreet verklaart de verkoper dat naar zijn weten geen werken werden uitgevoerd door de pachter.

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 pachtovereenkomst af te sluiten, noch de lopende pachtovereenkomsten te verlengen, noch de voorwaarden te wijzigen zonder de schriftelijke instemming van de koper. Bij miskenning van deze bepaling zal de koper de keuze hebben om lastens de verkoper ofwel de ontbinding van de overeenkomst 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. BELASTINGEN

6.1 Onroerende voorheffing en andere belastingen
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.

6.2 Verhaalbelastingen
De verkoper verklaart dat er **geen** verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

6.3 BTW – verkooprecht
Verkoop onder het stelsel van Registratierechten: de verkoop geschiedt volledig onder het stelsel van registratierechten.

6.4 Bepalingen aangaande het verkooprecht
IN HOOFDE VAN DE VERKOPER
De verkoper verklaart geïnformeerd te zijn over de vigerende reglementeringen en voorwaarden aangaande:
- de meeneembaarheid van het verkooprecht (recuperatie vroeger betaalde registratierechten)
- de teruggave van het verkooprecht (recuperatie vroeger betaalde registratierechten bij wederverkoop binnen de twee jaar).

ARTIKEL 7. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

7.1 Bodemdecreet
1. De verkoper bevestigt dat op de grond, voorwerp van huidige overeenkomst geen inrichting of activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten 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 5 mei 2026. Dit bodemattest luidt, voor wat het beschikkend gedeelte betreft letterlijk als volgt:
"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.
2.0 Extra Informatie:
Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris
De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.
2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit
Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.
2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen
Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf het volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De koper erkent een kopie van bedoeld attest te hebben ontvangen en kennis genomen te hebben van de inhoud ervan.
4. De verwerver wordt erop gewezen dat de attesten die stellen dat Ovam niet over relevante gegevens beschikt met betrekking tot de bodemkwaliteit, geen uitsluitsel geven of het bij deze overgedragen goed al dan niet is aangetast door bodemverontreiniging, en terzake geen enkele waarborg verstrekken. Partijen verklaren op de hoogte te zijn van de mogelijkheid om een deskundigenverslag te laten opmaken tot vaststelling van het eventueel bestaan van vervuiling of bodemverontreiniging. Partijen verklaren ter gelegenheid van huidige overdracht geen bodemonderzoek te willen laten uitvoeren tot vaststelling van de eventuele aanwezigheid van vervuilende stoffen.
5. De overdrager verklaart met betrekking tot voormeld goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de verwerver 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.

7.2 Grondverzet

De verkoper verklaart dat met betrekking tot het bij deze verkochte goed, sinds 1 april 2004 **geen** grondverzet heeft plaats gehad die aanleiding kan geven tot het opstellen van het noodzakelijk technisch verslag en een bodembeheerrapport.

7.3 Vlaamse Codex Wonen

Het verkochte goed betreft **geen** perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

ARTIKEL 8.

8.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

8.1.1 Plannen- en vergunningenregister

Gemeenten met goedgekeurd plannen- en vergunningenregister
Bij toepassing van artikel 5.2.5 en 5.2.6 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden volgende vermeldingen opgenomen:

1. Voor het verkochte goed zijn **volgende stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** uitgereikt:
   - op 22 november 1984 voor het vellen van 24 Canadabomen en vellen van 23 Canadabomen;
   - op 9 januari 2004 voor het rooien van 10 gevaarlijke en aangetaste bomen.
2. Volgens het plannenregister is de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte goed: **origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone**
   - **woongebieden met landelijk karakter**
   - **agrarische gebieden**
   - **bestaande afzonderlijke leidingen**
3. dat, zoals blijkt uit het maatregelenregister het onroerend goed **geen voorwerp** uitmaakt van een **maatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het

decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4. Voor het verkochte goed geldt er **geen voorkooprecht** zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
5. Op het goed is **geen verkavelingsvergunning** of **omgevingsvergunning voor het verkavelen** van gronden van toepassing;
6. Het onroerend goed maakt **niet** het voorwerp uit van een aanduiding als **watergevoelig openruimtegebied** conform artikel 5.6.8 §1 VCRO.
7. De verkoper verklaart dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit of een projectbesluit**.
8. De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben van enige **planbatenheffing**.

Voorschreven stedenbouwkundige bepalingen zijn gesteund op een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente waar het verkochte goed gelegen is op datum van 7 september 2026 waarvan een afschrift bij huidige overeenkomst wordt gevoegd.

De koper verklaart ook ingelicht te zijn geweest op het belang om persoonlijk na te gaan of het voormeld onroerend goed overeenstemt met de afgeleverde vergunning(en) en op het belang om de wettelijkheid van de werken die zouden uitgevoerd zijn na te gaan door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente, teneinde te kunnen nagaan of geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in of aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften.

8.1.2 Inbreuken op de wetgeving inzake ruimtelijke ordening

De verkoper verklaart dat hij **geen** kennis heeft van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het onroerend goed, en dat hij voor alle vergunningsplichtige werken en/of handelingen die hij gebeurlijk zelf heeft uitgevoerd of laten uitvoeren op/aan het onroerend goed de vereiste vergunningen heeft verkregen en al deze vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd of laten uitvoeren conform de vergunningen, en dus zelf **geen** handelingen met betrekking tot dit goed heeft gesteld in strijd met de VCRO/ regelgeving inzake ruimtelijke ordening.

8.1.3. Rooilijn

De verkoper verklaart dat het goed opgenomen is in een rooilijnplan en dat het verkochte goed getroffen is met een rooilijn. De koper verklaart een kopij van voormeld plan ontvangen te hebben.
De koper verklaart geïnformeerd te zijn inzake de eventuele gevolgen van het treffen van een onroerend goed, constructie, door een rooilijn.
Op het stuk grond dat binnen de rooilijn ligt rust een erfdienstbaarheid non aedificandi. Artikel 4.3.8, §1 VCRO bepaalt het principe dat geen omgevingsvergunning verleend kan worden voor het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn is getroffen. Hierop zijn een aantal uitzonderingen. Andere handelingen, waarvoor in principe geen vergunning nodig is (bijvoorbeeld vrijgestelde handelingen), mogen niet zomaar uitgevoerd worden. Ook voor dergelijke handelingen geldt een bouwverbod en moet toch een vergunning aangevraagd worden wil men deze handelingen toch uitvoeren.
Indien de eigenaar toch wenst een vergunning te verkrijgen, maar niet valt onder de uitzonderingsgevallen in artikel 4.3.8, §1 VCRO kan de vergunningsverlenende overheid toch een vergunning gaan verlenen, die afwijkt van de rooilijn, als uit het advies van de wegbeheerder bij de vergunningsaanvraag, blijkt dat de rooilijn niet binnen de vijf jaar na afgifte van de vergunning, gerealiseerd zal worden. Gaat de overheid na die periode van 5 jaar over tot de realisatie van de rooilijn en gaat men over tot onteigening, dan wordt bij het bepalen van de onteigeningsvergoeding, geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit.

Bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, verbouwen, herbouwen of uitbreiden dient er door de eigenaar een notariële akte afstand van meerwaarde verleden te worden, dit voor de tegenstelbaarheid ten aanzien van derden.

8.1.4 Artikelen 4.2.1 en 2.2.2 VCRO

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 vereisen.

Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de 2 besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning vereist is.

De koper zal zich moeten schikken naar alle wetten, besluiten en reglementen op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening, en meer bepaald naar de urbanisatieplannen, de bouw- en rooilijnen en alle andere overheidsbesluiten, zonder voor verlies of voor de onmogelijkheid van de koper de voorziene bestemming aan deze grond te geven, voor de weigering van bouwtoelating of voor bezwarende voorwaarden enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen inroepen.

Geen vaste, noch verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag op de goederen worden opgericht, zolang de omgevingsvergunning niet is verkregen.

8.1.5 Herstelvordering - Vlaamse Codex Wonen

Op het goed rust **geen** vordering of veroordeling zoals vermeld in artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen.

8.2 Decreet Natuurbehoud

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

8.3 Bosdecreet

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

8.4 Decreet van 12 juli 2013 betreffende het Onroerend Erfgoed

Beschermd erfgoed

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

Geïnventariseerd 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.

8.5 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 buitengebruik stellen en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper.

8.6 Kaderdecreet Handhaving

Volgens een consultatie van het maatregelenregister op 5 mei 2026 bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

8.7 Overstromingsrapport

1.- Wet Verzekeringen

De verkoper verklaart, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming**.

2.- Overstromingsrapport

Het overstromingsrapport geeft de overstromingsgevoeligheid weer van een onroerend goed op basis van 3 kaarten. Hierdoor kunnen geïnteresseerden meer informatie opvragen over de bron van overstromingen, namelijk:

– pluviale overstromingen: overstromingen door intense neerslag, zoals tijdens zeer zwaar onweer of wolkbreuken.

– fluviale overstromingen: grote rivieroverstromingen

– kustoverstromingen: overstromingen als gevolg van storm op zee

De **overstromingsgevoeligheid** wordt uitgedrukt in scores:

- A: geen overstroming gemodelleerd;
- B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;
- C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;
- D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Voor het hierbij verkochte goed geeft het overstromingsrapport volgende scores:

Perceelscore of P-score (overstromingskans voor het perceel): **A**

Gebouwenscore of G-score (overstromingskans voor het gebouw): **ONBEKEND**

Ligging in **Signaalgebied:** NEEN

Ligging in **afgebakende oeverzone**: NEEN

Ligging in **afgebakend overstromingsgebied**: NEEN

De koper neemt genoegen met deze informatie en ontslaat de verkoper van elke verdere aansprakelijkheid in dit verband.

8.8 **Zuiveringszone**

Het bij deze verkochte goed is luidens de bepalingen van voormeld schrijven van de gemeente Assenede, gelegen in volgende zuiveringszone: **centraal gebied.**

ARTIKEL 9. KOSTEN

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, bodemonderzoek en grondzuivering;
- attest van controle van de mazouttank;
- stedenbouwkundige inlichtingen;
- kadastrale stukken;
- handlichtingen;
- kopie van de eigendomstitel, basis-, verkavelings-, verdelingsakte.

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

ARTIKEL 10. NOTARISKEUZE

10.1 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: Notega Notarissen (Jan Verstraeten)
- voor de koper: ……

10.2 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 4 maanden nadat de koop gesloten werd conform de procedure van biedingen onder gesloten omslag**.

10.3 De partijen werden uitdrukkelijk op de hoogte gesteld van de verplichting van de betaling van de registratierechten binnen de 4 maanden na de ondertekening van huidige verkoopovereenkomst of na uitvoering van de opschortende voorwaarden.

ARTIKEL 11. PRIJS

11.1 Onderhavige verkoop is gedaan en aanvaard tegen de prijs van (voluit en in cijfers):

……

Deze prijs is betaalbaar zoals hieronder bepaald.
De verkoopovereenkomst (compromis) en de notariële akte moeten het nummer en de naam van de houder van de financiële rekening vermelden waarlangs het bedrag werd of zal worden overgedragen (zowel de bankinstelling als het banknummer dienen te worden vermeld).

11.2 Partijen worden gewezen op de Wet tot voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en tot beperking van het gebruik van contanten 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.

Binnen de 10 dagen na het tegentekenen door de verkoper van onderhavige overeenkomst zal er door de koper een bedrag worden betaald van 10% van de koopsom, hetzij een bedrag van …… door middel van overschrijving van rekeningnummer BE…… op naam van …… op rekeningnummer BE19 7350 7172 4212 op naam van Notega Notarissen met vermelding van referentie ‘AR/2260623’.

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.

<u>Uitdrukkelijk ontbindend beding</u>
Indien de koper nalaat om binnen de 15 dagen na de neerlegging ter post van de aangetekende ingebrekestelling aan zijn adres, zijn betalingsverbintenis van de hiervoor bedongen waarborg uit te voeren, dan heeft de verkoper het recht om de overeenkomst als van rechtswege ontbonden te beschouwen (dus zonder voorafgaande rechterlijke appreciatie).
Met deze aangetekende ingebrekestelling geeft de verkoper eveneens kennis aan de koper dat hij de overeenkomst, bij het uitblijven van betaling van de waarborg binnen de termijn van 15 dagen na ingebrekestelling, als ontbonden beschouwt.

11.3 Het saldo van de koopsom is betaalbaar uiterlijk bij het verlijden van de akte en dient op de rekening te staan van het OCMW Gent op het moment van de ondertekening van de akte.

ARTIKEL 12. SANCTIES

12.1 Gedwongen uitvoering of ontbinding

Als de koper of de verkoper de verbintenis(sen) in deze overeenkomst niet naleven, dan moet de andere partij hem een **ingebrekestelling** sturen, waarin hij de tegenpartij aanmaant om zijn verbintenis uit te voeren.

Als de persoon die de ingebrekestelling ontvangt, de verbintenis(sen) niet binnen de 15 dagen uitvoert, dan kan de andere:

- aan de rechter vragen om de **gedwongen uitvoering** van de verbintenis(sen) te bevelen.
  OF
- de verkoop **van rechtswege en bijgevolg zonder tussenkomst van de rechter** als **ontbonden** beschouwen. Hij moet hierover wel schriftelijk de andere persoon informeren en hierbij uitdrukkelijk aangeven dat hij beroep doet op deze mogelijkheid én welke verbintenissen niet werden nageleefd.

De persoon die de verbintenis(sen) niet uitvoerde, moet vervolgens:

- aan de andere een schadevergoeding betalen van 10% van de verkoopprijs én
- de eventuele fiscale gevolgen of andere kosten, verbonden aan de verkoop, dragen.
- Indien de verkoper aldus op deze schadevergoeding aanspraak maakt in het licht van dit uitdrukkelijk ontbindend beding, zijn partijen op onherroepelijke wijze overeengekomen dat de door de koper gestelde waarborg bij voorrang wordt bestemd ter voldoening van deze schadevergoeding, en bijgevolg aan de verkoper toekomt, desgevallend beperkt tot het bedrag van voormelde schadevergoeding.
- Indien de koper zich op het uitdrukkelijk ontbindend beding beroept, wordt de gestelde waarborg hem op eerste verzoek teruggestort (eventueel naast de forfaitaire schadevergoeding verschuldigd door de verkoper).

Opgelet: De ontbinding van de verkoop heeft fiscale gevolgen tenzij partijen onderling overeenkomen de overeenkomst te ontbinden. Deze minnelijke ontbinding moeten zij laten registreren bij het Kantoor Rechtszekerheid (dit kost 20 EUR).

12.2 Interesten verschuldigd bij laattijdige uitvoering

Als de **koper** de verkoopprijs of het resterend bedrag **niet betaalt** binnen de termijn die ze zijn overeengekomen voor de ondertekening van de notariële verkoopakte, dan moet de **koper intresten** betalen aan de verkoper. De verwijlintresten beginnen **automatisch** te lopen (van rechtswege), zonder dat de verkoper een ingebrekestelling moet sturen.

Als de notariële verkoopakte door een **fout van de verkoper of koper** niet binnen de afgesproken termijn kan ondertekend worden, dan zijn intresten verschuldigd door de partij die verantwoordelijk is voor de vertraging. De verwijlintresten beginnen **automatisch** te lopen (van rechtswege), zonder dat een ingebrekestelling moet gestuurd worden.

Als de partij die de verwijlintresten eist een onderneming is (natuurlijke persoon of rechtspersoon) en de andere partij een consument, is een ingebrekestelling in de vorm van een eerste herinnering verplicht (overeenkomstig artikel XIX.2 van het Wetboek van Economisch Recht).

In beide gevallen worden de intresten berekend op de verkoopprijs aan de wettelijke intrestvoet, vermeerderd met 3 punten. Ze worden geteld per dag vertraging tot de dag waarop de notariële verkoopakte kan ondertekend worden. Als 1 van beide schade lijdt door de vertraging die de fout is van de andere, kan die daarvoor bijkomend nog een schadevergoeding vragen.

12.3 Indien de verkoop niet tot stand komt om welke reden dan ook, verbindt de ingebreke gebleven partij zich tot de betaling van de gemaakte kosten aan de notaris.

ARTIKEL 13. KEUZE VAN WOONPLAATS

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op hun bovenvermeld adres.

ARTIKEL 14. GESCHILLEN

Ingeval van geschil zijn de rechtbanken te Gent bevoegd.

Opgemaakt in evenveel exemplaren als er partijen zijn, waarvan elke partij erkent één exemplaar te hebben ontvangen, te # op #

Handtekeningen:
De verkoper De koper