Afgeleverd op: 20/12/2013 €500,-
Eerste grosse:
Expeditie:
Kopij:

DENYS, Tele

Akte: Verkoop	Datum: 19/12/2013
Ref: 2130294	Rep. nr: 497

Het jaar tweeduizend dertien.
Op negentien december.
Voor mij, Meester **Christiane Denys**, Notaris met standplaats te Zele.

ZIJN VERSCHENEN

1. a) De Heer **BEIRENS Tommy Thomas**, nationaal nummer 80.10.01-209.56, ongehuwd, geboren te Dendermonde op één oktober negentienhonderdtachtig, (Identiteitskaart nummer: 590-9276719-53) en

Eerste dubbel blad

b) Mevrouw **GOETHALS Kim Yvonne Alfons**, nationaal nummer 79.02.02-044.17, ongehuwd, geboren te Gent op twee februari negentienhonderdnegenenzeventig, (Identiteitskaart nummer: 591-1708190-25), samenwonende te 9240 Zele, Van Hesedreef 103.

Hierna genoemd "DE VERKOPER"

2. a) de Heer **DE GOLS Donatien**, nationaal nummer 88.06.06-333.19, ongehuwd, geboren te Lokeren op zes juni negentienhonderdachtentachtig, (Identiteitskaart nummer: 590-9292870-05), wonende te 9240 Zele, Guido Gezellestraat 36.

b) Mevrouw **LOOMAN Stéphanie**, nationaal nummer 89.11.10-300.85, ongehuwd, geboren te Dendermonde op tien november negentienhonderdnegenentachtig, (Identiteitskaart nummer: 591-1948067-21), wonende te 9240 Zele, Collegestraat 42.

Hierna genoemd "DE KOPER"

De verkoper verklaart te verkopen, onder de gewone waarborgen als naar recht en voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden of hypothecaire lasten aan de koper, die verklaart te aanvaarden, elk voor 1/2de in volle eigendom met een beding van aanwas, zoals hierna gemeld, het volgend onroerend goed:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

GEMEENTE ZELE (tweede afdeling)

Een woonhuis op en met grond, gelegen **Van Hesedreef 103**, kadastraal bekend volgens titel en kadaster sectie C nummer 34/R, groot: drie are eenenvijftig centiare (3a 51ca).

Kadastraal inkomen: 481,00 €

In onderhavige verkoop zijn volgende roerende goederen inbegrepen:

- de vrijstaande Amerikaanse frigo;
- alle gordijnen.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

Voormeld goed hoort toe aan de verkopers om het verkregen te hebben ingevolge akte aankoop verleden voor notaris Caroline Heiremans, te Zele, op veertien mei tweeduizend en zeven jegens mevrouw Robberecht Godelieva Maria, te Zele, overgeschreven op

het eerste hypotheekkantoor te Dendermond onder formaliteit 54-T-25/05/2007-6924.
De koper verklaart genoegen te nemen met voorgaand bewijs van eigendom en zal geen andere titels mogen eisen dan een afschrift van deze akte.

BEDING VAN AANWAS MET OPTIE IN VOLLE EIGENDOM.

Om hun samenwonen te organiseren en de langstlevende te beschermen bij het overlijden van één van hen komen de kopers overeen een bijzondere onverdeeldheid tussen hen in het leven te roepen voor het bij deze aangekochte goed, dat als een doelvermogen wordt aanzien.
De kopers komen met name overeen dat, bij het overlijden van de eerststervende onder hen en zonder terugwerkende kracht, de volle eigendom van het deel van de eerststervende in het goed zal aanwassen bij het deel van de overlevende, doch enkel op voorwaarde dat deze laatste hiervoor uitdrukkelijk, op de wijze en binnen de termijn hierna gepreciseerd, opteert na het overlijden van de eerststervende. Aldus staat elk van de kopers, onder voormelde voorwaarde, de volle eigendom van zijn deel af aan de andere onder de opschortende voorwaarde van zijn vooroverlijden; als tegenprestatie voor deze afstand verkrijgt de overdrager een kans om de volle eigendom van het deel van de andere te verkrijgen, indien hij het langst leeft.
Deze overeenkomst is wederkerig toegestaan en aanvaard ten bezwarenden titel, als kanscontract, onder de hierna volgende modaliteiten en voorwaarden :
1) De langstlevende van de beide kopers dient zijn wil om het bovenvermeld recht van aanwas uit te oefenen uitdrukkelijk kenbaar maken door middel van een verklaring afgelegd bij notariële akte binnen een termijn van vier maanden na het overlijden van de eerststervende van de kopers. Deze termijn geldt als vervaltermijn. Bij ontstentenis van uitdrukkelijke wilsuitdrukking op voormelde wijze en binnen voormelde termijn zal de langstlevende van de kopers geacht worden onherroepelijk te hebben verzaakt aan het voordeel van het recht van aanwas.
2) Beide partijen schatten voor zichzelf de kans om te overleven gelijk.
3) Deze overeenkomst is tussen de kopers afgesloten voor een periode van twee jaar te rekenen vanaf heden. Ze wordt nadien automatisch, uit hoofde van de wilsuiting van partijen heden vastgesteld, verlengd met opeenvolgende periodes van twee jaar, tenzij één der kopers na de beëindiging van de samenwoning zijn wil te kennen geeft aan de andere om ze niet te verlengen, hetgeen dient te gebeuren bij verklaring voor notaris door één van hen gedaan minstens drie maanden vóór het einde van de lopende tweejarige periode. Een eensluidende uitgifte hiervan wordt per aangetekend schrijven verstuurd aan de andere koper.
Deze overeenkomst wordt tevens van rechtswege beëindigd indien de kopers met elkaar in het huwelijk treden, behoudens uitdrukkelijke bevestiging ervan bij notariële akte te verlijden vóór de afsluiting van het huwelijk.

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

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

Tweede dubbel blad

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

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

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

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

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

8) De kopers verklaren te weten dat, op basis van de huidige stelling van de administratie van de registratie en onder

voorbehoud van latere wijzigingen van de wetten en/of gebruiken in fiscale aangelegenheden, de langstlevende gehouden is binnen de vier maanden na het overlijden van de eerststervende, een verklaring neer te leggen op het bevoegde registratiekantoor en de registratierechten te betalen op de waarde van de volle eigendom van de onverdeelde rechten van de eerststervende in het goed.
9) De bepalingen vervat in de artikelen 3) en 7) gelden in ieder geval met ingang vanaf heden en zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen de kopers, teneinde een rechtsgeldige overeenkomst tot stand te kunnen brengen tussen hen, dit wil zeggen onafhankelijk van het al dan niet uitoefenen van de optie vervat in artikel 1) door de langstlevende hunner.
10) Een eventuele nietigheid van een bepaling van dit beding van aanwas betreft enkel die specifieke bepaling, die in dat geval voor niet geschreven moet worden gehouden, maar kan, volgens de uitdrukkelijke wil van partijen, niet de nietigheid van het volledige beding van aanwas voor gevolg hebben.

ALGEMENE VOORWAARDEN.

1. De verkoper verklaart dat voorschreven goed tot op heden niet verpacht of verhuurd is en dat er geen voorkoop- of voorkeurrecht bestaat, doch dat het eigendom thans nog door hem wordt bewoond en gebruikt.
De koper bekomt de volle eigendom van voorschreven goed, te rekenen vanaf heden; hij komt ervan in genot, door de effectieve inbezitname, van zodra de verkoper het hierboven beschreven goed verlaten heeft. De partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de verkoper het goed mag blijven bewonen tot uiterlijk 28 februari 2014, zonder daarvoor enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de koper. De kosteloze bewoning is begrepen in de bij deze vermelde verkoopprijs.
Zo de verkoper het hierboven beschreven onroerend goed niet verlaten heeft op 1 maart 2014 wordt de koper gemachtigd beroep te doen op een gerechtsdeurwaarder, desnoods met behulp van de openbare macht, om het hierboven beschreven goed vrij te maken en te zijner beschikking te stellen.
De verkoper verbindt er zich toe om het hierboven beschreven goed, de goederen die erin vervat zijn en die onroerend zijn door bestemming, te bewaren en te onderhouden "als een goed huisvader".
De verkoper zal gedurende de periode waarin hij het goed blijft bewonen, de herstellingen tot onderhoud die normaal ten laste worden gelegd van de huurder dienen te doen. De grove en andere herstellingen zullen evenwel ten laste zijn van de koper, behalve indien deze veroorzaakt zijn door het verzuimen van herstellingen tot onderhoud, in welk geval deze herstellingen ten laste zijn van de verkoper.
Elke partij kan eisen dat, op tegenspraak en voorgemeenschappelijke rekening, een omstandige plaatsbeschrijving van het hierboven beschreven onroerend goed wordt opgemaakt binnen de 15 dagen na onderhavige overeenkomst.

Bereiken de partijen geen overeenstemming, dan wijst de Vrederechter op verzoek van de meest gerede partij, een deskundige aan die de plaatsbeschrijving opmaakt. Dit vonnis zal uitvoerbaar zijn niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor hoger beroep. De verkoper verbindt er zich tevens toe om de kosten van water, gas, elektriciteit, centrale verwarmingen alle abonnementen op om het even welke nutsvoorziening, in de meest brede betekenis van het woord, te betalen gedurende de periode dat hij het hierboven beschreven goed bewoont. Deze periode vangt aan op heden om te eindigen op de datum van de effectieve inbezitname.
Het hierboven beschreven goed zal in ieder geval van rechtswege en zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, ter vrije beschikking zijn van de koper op 1 maart 2014.

Derde dubbel blad

Partijen komen tenslotte uitdrukkelijk overeen dat de hierboven vermelde bepalingen in geen geval aanleiding kunnen geven tot het ontstaan van enig huurcontract.
De verkoper heeft het recht om tot eind mei 2014 volgende planten uit de tuin te komen weghalen:
- 1 vijgenboom van ongeveer 2 meter hoog
- 3 palmbomen (stamhoogte: 2 van 80 centimeter en 1 van 40 centimeter)
- 1 bamboe (Fargesia Ping Wu van ongeveer 2 meter hoogte en 1,5 meter breedte)

De verkoper heeft het recht om tot eind mei 2014 volgende vissen, vijver filters en pompen te komen halen:
- 6 koi's van ongeveer 80 centimeter lengte
- 1 filter van het merk oasis
- 2 pompen van het merk oasis

De koper is akkoord om de vissen elke dag 3 handen visvoer te geven zodra de vijver ontdooid is. Het visvoer zal aangekocht worden door de verkopers.

2. Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast van hypotheken, voorrechten en schulden alsook van om het even welke andere in- of overschrijving, waarmee het zou kunnen bezwaard zijn.
De koper zal het goed nemen in zijn staat waarin het zich bevond op het ogenblik van de ondertekening van de verkoopsovereenkomst, zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding, of op een vermindering van de hierna vastgestelde prijs, noch wegens gebreken in de bouw, zichtbare of onzichtbare, sleet of een andere oorzaak, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond, noch wegens misrekening in de hoger aangeduide oppervlakte. Elk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, al overtrof het één twintigste, zal in het voordeel of nadeel van de koper blijven, zonder verhaal tegen de verkoper.

3. Het goed wordt verkocht met al zijn lijdende en heersende, durende en niet-voortdurende, zicht- en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. Het staat de koper vrij 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. De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed. Het goed wordt tevens verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

4. Het goed wordt 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.

5. De koper is alle belastingen, lasten en taksen verschuldigd vanaf het in genot treden, met uitzondering echter van de nog niet vervallen verhaalbelastingen, die ten laste van de verkoper zijn.

6. De verkoper verklaart dat het verkochte goed verzekerd is tegen brand en samenhangende gevaren; hij verbindt er zich toe het bestaand contract te handhaven zolang hij het goed bewoont. De koper verklaart het nodige te doen om vanaf heden een verzekering af te sluiten voor het verkochte goed.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

De verkoper verklaart dat er naar zijn weten geen bijzondere voorwaarden bestaan en dat de eigendomstitel er geen vermeldt.

Ruimtelijke ordening

Indien het eigendom in de toekomst mocht getroffen worden door besluiten inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit, zal de koper deze moeten naleven zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart :

- dat hij geen weet heeft van een bescherming of voornemen tot bescherming als monument, landschap, stads- of dorpsgezicht;
- dat naar zijn mening voorschreven eigendom niet valt onder de bepalingen van het bosdecreet;
- dat er hem tot op heden voor voorschreven eigendom geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend noch in het vooruitzicht gesteld;
- dat hij geen vergunningsplichtige handelingen heeft gedaan aan dit onroerend goed en dat bij zijn weten het verkochte eigendom op heden het voorwerp niet uitmaakt van een bouwmisdrijf;
- dat het verkochte eigendom niet werd opgenomen op een inventaris van leegstaande, verkrotte of verwaarloosde (bedrijfs-) gebouwen of woningen en dat hem geen voornemen daartoe vanwege de overheid bekend is

De notaris geeft volgende informatie zoals onder meer voorgeschreven door artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Hij baseert zich hiervoor op de stedenbouwkundige inlichtingen verstrekt door de gemeente Zele op 27 november 2013 waarvan de koper erkent een kopie ontvangen te hebben.

1. Hij heeft kennis van stedenbouwkundige vergunningen te weten: voor het verbouwen van een halfopen woning en het bouwen van een vrijstaande garage op de linker perceelgrens, afgeleverd op 5 juni 2007 met dossiernummer 42028/10873/B/2007/83.
Constructies opgericht voor negenentwintig maart negentienhonderd tweeënzestig worden vermoed vergund te zijn.
2. De meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed: Gewestplan Dendermonde met als bestemming woongebied.
3. Uit het hypothecair getuigschrift blijkt dat voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikel 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van zelfde Codex.
4. Het goed ligt niet in een zone die in een definitief ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht.

Vierde en laatste dubbel blad

5. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde verkaveling.
6. Uit hoger vermelde informatie verstrekt door gemeente blijkt nog het volgende:
- Het goed is gelegen in zuiveringszone centrale gebied.
7. De Gemeente waarin het goed gelegen is beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. De koper verklaart dat hij een stedenbouwkundig uitreksel heeft ontvangen dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de akte werd verleend.
De notaris wijst de koper op artikel 4.2.1. van zelfde Codex over de vergunningsplichtige handelingen, waarvan hij verklaart een kopie ontvangen te hebben voorafgaand deze.
Aangezien de onderhandse akte die onderhavige notariële akte voorafging niet volledig beantwoordde aan de voorschriften van artikel 5.2.5. van zelfde Codex, heeft ondergetekende notaris de koper gewezen op de bepalingen van artikel 6.1.1, eerste lid 4° (strafsancties voorzien bij inbreuken op de informatieplicht) en artikel 6.3.1. (mogelijkheid tot nietigverklaring, via de rechtbank, van een dergelijke onderhandse akte) van zelfde Codex. Hierop heeft de koper verklaard uitdrukkelijk te verzaken aan deze eventuele vordering tot nietigverklaring overeenkomstig artikel 6.3.1. tweede lid van zelfde Codex aangezien hij thans in het bezit is van deze informatie.
Ondergetekende notaris bevestigt dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het onroerend goed waarop deze akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

OVERSTROMINGGEBIED

Watertoets:

In uitvoering van de artikelen 3 en 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van twintig juli tweeduizend en zes ter uitvoering van het decreet van achttien juli tweeduizend en drie betreffende het integraal waterbeleid deelt de verkoper de koper mede op basis van de opzoekingen op Geo-Vlaanderen de dato 11 december 2013 dat het bij deze verkochte goed **niet** geheel of

gedeeltelijk gelegen is in een gebied waar de watertoets van toepassing is.

Risicozone overstromingsgebied

In navolging van artikel 68-7 § 4 van de wet van vijfentwintig juni negentienhonderd tweeënnegentig op de landverzekeringsovereenkomst deelt de verkoper de koper mede, op basis van de opzoekingen op Geo-Vlaanderen de dato 11 december 203 dat het bij deze verkochte goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstroming zoals bepaald in het K.B. van achtentwintig februari tweeduizend en zeven tot afbakening van de risicozones.

MONUMENTEN EN STADS- EN DORPSGEZICHTEN -LANDSCHAPPEN.

Uit voormelde brief van de gemeente Zele blijkt dat het verkochte goed geen geklasseerd woonhuis is en ook niet gelegen is in een geklasseerde woonwijk of beschermd landschap. Bijgevolg valt het goed niet onder toepassing van het Decreet van de Vlaamse Raad tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten van drie maart negentienhonderd zesenzeventig en het Decreet houdende bescherming van landschappen van zestien april negentienhonderd zesennegentig.

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat met betrekking tot het verkochte goed een procedure tot onteigening loopt of gepland is, noch enige voorlopige of definitieve maatregel is getroffen in het kader van de wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht of als landschap; dat er geen recht van voorkoop of wederinkoop bestaat en dat het goed niet het voorwerp is van een ondergrondse inneming.

BODEMDECREET

1. De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen risicogrond is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel zes van het Bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart de koper, die dit bevestigt, vóór het sluiten van de onderhandse overeenkomst op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 16 oktober 2013 in overeenstemming met artikel 101§1 van genoemd Decreet.

3. De inhoud van het bodemattest dat door de OVAM werd afgeleverd op 16.10.2013 en aan de koper werd meegedeeld, luidt als volgt:

" ***1 Kadastrale gegevens***

Datum toestand op: 16.10.2013
Afdeling: 42402 Zele 2 AFD
Straat + nr: Van Hesedr 103

Sectie: C
Nummer: 0034/00R000
Verder ' deze grond' genoemd

2 Inhoud van het bodemattest

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.
Opmerkingen:
1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.
2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.
3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.
4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.
Te Mechelen, 16.10.2013."

4. De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

5. Zich steunende op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

VOORKOOPRECHT

De verkoper verklaart dat het voorkooprecht ingevolge de Vlaamse Wooncode niet van toepassing is.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld antwoordt de verkoper bevestigd, en bevestigt hij dat er aan deze eigendom sinds één mei tweeduizend en één werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.
De koper verklaart heden het postinterventiedossier ontvangen te hebben van de verkoper.

PARTICULIERE STOOKOLIETANKS

De verkopende partij verklaart geen kennis te hebben dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De verkoper verklaart dat het onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop, geen wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties

van 10 maart 1981, aangezien het goed voorzien is van een elektrische installatie die:

- het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie;
- niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek voorafgaandelijk de ingebruikname maar een wijziging of een belangrijke uitbreiding heeft ondergaan sinds 1 oktober 1981 en waarvan het deel daterend van voor 1 oktober 1981 voorwerp heeft uitgemaakt van een controleonderzoek;

Conform artikel 271 van het Algemeen Reglement, wordt de koper gewezen op het feit dat de installatie het voorwerp moet uitmaken van een nieuw controleonderzoek door een erkend organisme, binnen de 25 jaar te rekenen van het laatste controleonderzoek.

De koper erkent het proces-verbaal van het controleonderzoek, of bij gebreke daarvan, de datum en het resultaat van het laatste controleonderzoek evenals de gegevens van het erkend organisme dat het laatste controleonderzoek heeft uitgevoerd, van de verkoper verkregen te hebben.

De verkoper overhandigt bij deze aan de koper het proces-verbaal van controleonderzoek opgemaakt door J Van Hemelen, Keuringsorganisatie VZW, op datum van 21 maart 2008. Het proces-verbaal stelt vast dat de elektrische installatie beantwoordt aan de voorschriften van het reglement.

De koper erkent van de verkoper het origineel exemplaar van het betreffende proces-verbaal verkregen te hebben.

De koper verklaart ingelicht te zijn dat, overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen Reglement, een nieuwe controle van de elektrische installatie zal moeten worden uitgevoerd door een erkend organisme, binnen de 25 jaar te rekenen van 21 maart 2008.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Davy Troubleyn, gedateerd van 5 oktober 2013 met vermelding van unieke code 20131005-0001454860-0000020-8.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper voor het verlijden van huidige akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat.

Het origineel van dit certificaat wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

De kopers bevestigen te weten dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is. In geen geval zullen de kopers aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkopers ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

PRIJS

En nadat ondergetekende notaris hun lezing heeft gegeven van artikel 203 eerste alinea Wetboek Registratierechten verklaren

partijen dat deze verkoop gedaan en aanvaard is voor en mits de prijs van **tweehonderd en vijfduizend euro (205.000,00 €)**
En dadelijk erkent de verkoper deze som ontvangen te hebben van de koper als volgt:
- voorafgaandelijk deze een bedrag van tienduizend tweehonderd vijftig euro (10.250,00 €) door middel van overschrijving op de BNP Parbibas Fortis kantoorrekening via rekening 001-3854733-29;
- op heden het saldo ten belope van honderdvierennegentigduizend zevenhonderd vijftig euro (194.750,00 €) deels door middel van storting op de BNP Paribas Fortis kantoorrekening van ondergetekende notaris via rekening 230-0920044-19 en deels door middel van storting via 0010-7112492-43 op de kantoorrekening BNP Paribas Fortis bank van ondergetekende Notaris;
WAAROVER KWIJTING.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING
De hypotheekbewaarder wordt ervan ontslagen enige ambtshalve inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte.

KOSTEN
De kosten, rechten en erelonen van de notariële verkoopakte en de andere bijkomende kosten van de koop zijn ten laste van de koper.
De kosten die evenwel betrekking hebben op de leveringsplicht van de verkoper zijn de laste van de verkoper.

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE - VERKLARING
Ondergetekende notaris heeft lezing gegeven aan partijen van artikel 62 paragraaf 2 en artikel 73 van het Wetboek van de Belasting op de Toegevoegde Waarde. De verkoper verklaart geen hoedanigheid van belastingsplichtige inzake Belasting op de Toegevoegde Waarde te hebben.

VERKLARINGEN PRO FISCO.
1. Om de vermindering te genieten van de Registratierechten bepaald in artikel 53 ten tweede van het Wetboek der Registratierechten, verklaart de koper:
1) Dat zij voor de geheelheid of in onverdeeldheid niet één of meer onroerende goederen bezitten, waarvan het kadastraal inkomen, voor de geheelheid of het onverdeeld deel, samen met het thans verkregen onroerend goed, meer dan het krachtens artikel 53 vastgestelde maximum bedraagt, afgezien van hetgeen zij uit de nalatenschap van hun bloedverwanten in de opgaande lijn hebben verkregen wanneer het desbetreffende kadastraal inkomen de vijfentwintig procent van evenbedoeld maximum niet overschrijdt.
2) Dat zij voor het geheel in volle of in blote eigendom geen onroerend goed bezitten dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd en door hen, of door één van hen, anders dan uit de nalatenschap van hun bloedverwanten in de opgaande lijn werd verkregen.
3) Dat zij hun inschrijving in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het verkregen onroerend goed zullen bekomen binnen de drie jaar na de

ondertekening van deze akte en dit voor een ononderbroken termijn van minstens drie jaar.
De instrumenterende Notaris vestigt de aandacht van de koper erop dat de wet in dit verband bepaalt dat deze inschrijving moet geschieden binnen een termijn van drie jaar te rekenen vanaf heden en ten minste drie jaar zonder onderbreking dient behouden te blijven.
2. De verkoper erkent dat zijn aandacht getrokken werd op de bepalingen van de wet voorzien in artikel 212 van het Wetboek der Registratierechten inzake teruggave van de registratierechten en verklaart van deze teruggave niet te kunnen genieten.
3. Voor het heffen van de registratierechten verklaren comparanten de huurwaarde pro fisco te schatten op 500,00 euro per maand.
4. De roerende goederen vervat in onderhavige verkoop worden pro fisco geschat op 1.000,00 €.

VLAAMSE REGISTRATIERECHTEN

A. De kopers:

1. vragen de toepassing van artikel 46bis , 1° en 2° lid van het wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten;
2. vragen naar aanleiding van deze akte geen toepassing van de artikelen 61,3 en 212bis van hetzelfde wetboek.
3. verklaren:
zij waren elk of gezamenlijk op de datum van de overeenkomst tot koop niet voor de geheelheid eigenaar van een ander goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd en/of bouwgrond;
4. verbinden zich hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het gekochte goed binnen de door het voormelde wetsartikel vereiste termijn.
5. verbindt zich dat een hypothecaire inschrijving wordt genomen op het gekochte goed binnen de door het voormelde wetsartikel vereiste termijn.

WOONSTKEUZE

Tot uitvoering van deze akte doen partijen woonstkeuze in hun hiervoor vermelde of toekomstige woonplaats.

BURGERLIJKE STAND

1) Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende Notaris de identiteit van de partijen te hebben nagezien aan de hand van hun identiteitskaarten en/of opzoekingen in het rijksregister.
2) Overeenkomstig de hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende Notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:
a) voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data en woonplaats op basis van de registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje;

DIVERSE VERKLARINGEN

1. De partijen verklaren elk afzonderlijk dat geen enkel verzoekschrift voor collectieve schuldenregeling ingevolge de

wet van vijf juli negentienhonderd achtennegentig tot op heden ingediend werd.
2.De verkoper verklaart dat hij geen verklaring van wettelijke samenwoning heeft afgelegd overeenkomstig artikel 1476 paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek, en dat bijgevolg geen instemming vereist is voor deze verkoop, overeenkomstig artikel 1477 van het Burgerlijk Wetboek.
3. De verkoper verklaart geen tot op heden niet-herroepen hypothekaire volmacht te hebben verleend betreffende het goed.

SLOTBEPALINGEN

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, § 1 alinea 2 en 3 van de Organieke Wet op het Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.
De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.
De comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.
Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea 1 en 2 van de Organieke Wet op het Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van de akte.
De gehele akte werd door ons, notaris, ten behoeve van de comparanten toegelicht.
De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer.

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt: vijftig euro.

WAARVAN AKTE

Gedaan en verleden te Zele, op het kantoor, op voormelde datum.
Na voorlezing hebben de partijen met mij, notaris, getekend.

Tommy Beirens

F 2014/46

GEREGISTREERD 2 BLADEN geen VERZ

TE DENDERMONDE OP - 6 JAN. 2014

REG. 5 BOEK 729 BLAD 7 VAK 6

ONTVANGEN achtduizend

vijfhonderd euro (8500)

De Ontvanger

