

Verkoop
 ***/**/2024
 16.314/LD

Vandaag, op ***

Van het jaar TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

Voor mij, **Ellen Vanslambrouck**, notaris met als standplaats Langemark-Poelkapelle, handelend voor rekening van de BV "Notaris Ellen Vanslambrouck", notarisvennootschap, te Langemark-Poelkapelle, Kasteelstraat 2, BTW BE0554.969.860, RPR Gent (afdeling Ieper),

ZIJN VERSCHENEN :

De gemeente **LANGEMARK-POELKAPELLE**, rechtspersoon naar publiek recht, met zetel te 8920 Langemark-Poelkapelle (Langemark), Kasteelstraat 1, RPR Gent, afdeling Ieper, met ondernemingsnummer BE0216.770.254, voor wie optreedt, overeenkomstig artikel 279, §1, eerste lid Decreet Lokaal Bestuur door: *****

Hierna genoemd "*de verkoper(s)*".

Deze verschijner verklaarde bij deze verkocht en overgedragen te hebben met alle vrijwaring als naar rechte en vrij, zuiver en onbelast van alle voorrechten, hypotheken en andere belemmeringen, aan: *****

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

Hij is hier aanwezig en aanvaardt de koop voor rekening van zijn eigen vermogen.

I. BESCHRIJVING VAN DE VERKOCHTE GOEDEREN
--

Langemark-Poelkapelle – eerste afdeling- Langemark

Een handelshuis op en met grond, staande en gelegen te Langemark, Boezingestraat 37, gekend ten kadaster sectie H, perceelnummer 0531/02RP0000 en een deel van een perceelnummer 0532Y2P0000 met een gezamenlijke oppervlakte volgens het hierna gemeld opmetingsplan van éénendertig are zesendertig centiare (31a 36ca) (met uitsluiting van de opstallen ingevolge de hierna vermelde opstalakte)

Metingsplan

Voorschreven goed zich bevindende op perceelnummer 0531/02RP0000 en een deel van perceelnummer 0532Y2P0000 staat afgebeeld als LOT 1 op een opmetingsplan daarvan opgemaakt door landmeter-expert D'Hallewin Dries te Langemark-Poelkapelle op 23 september 2022, welk metingsplan aan huidige akte gehecht zal blijven en 'ne varietur' getekend wordt door partijen en mij, notaris. Dit metingsplan wordt niet ter registratie aangeboden. Ondergetekende notaris verzoekt om de overschrijving van dit plan op het kantoor rechtszekerheid in toepassing van artikel 3.30 §3 van het Burgerlijk Wetboek.

Dit metingsplan werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen onder het volgende referentienummer: 33014 - 10620, en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Prekadastratie

Voor de uitgemeten goederen is de gereserveerde nieuwe perceelsidentificatie de volgende: perceelnummer 33014 H 835 A P0000, met een oppervlakte van éénendertig are zesendertig centiare (31a 36ca)

In deze verkoop zijn geen roerende goederen begrepen.

Wat betreft de beschrijving van de goederen, bevestigt de verkoper dat de goederen worden verkocht in de toestand waarin zij zich bevonden bij bezichtiging door de koper.

De verkoper zal niet tot vrijwaring gehouden zijn voor de verborgen gebreken waarvan hij zelf geen kennis had, noch voor de zichtbare gebreken of voor de door hem gekende verborgen gebreken waarvan hij de koper op de hoogte heeft gebracht.

Bovendien aanvaardt de koper het goed zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en aanvaardt hij de verkoper vrij te stellen deze te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende.

De verkoper blijft immers steeds aansprakelijk voor verborgen gebreken die hij gekend heeft en die hij niet spontaan ter kennis heeft gebracht van de koper.

De verkoper verklaart geen verborgen gebreken te kennen. De optredende notaris maakt partijen attent op het feit dat de verkoper zich, volgens de wet, niet op dit beding kan beroepen indien het verborgen gebrek hem bekend was of indien de verkoper volgens het wetboek economisch recht, meer bepaald de bepalingen betreffende de marktpraktijken en consumentenbescherming, een beroepsverkoper is.

Zowel de kadastrale omschrijving als de grondoppervlakte worden louter ter informatie meegedeeld. De juistheid van deze informatie wordt echter niet gewaarborgd.

De opgave van de oppervlakte kan geen aanleiding geven tot aanpassing van de prijs noch tot de mogelijkheid van de koop af te zien, zelfs al bedraagt het verschil tussen de werkelijke en de uitgedrukte afmetingen meer of minder dan vijf procent (5 %).

2. EIGENDOM – GENOT – GEBRUIK

De koper verkrijgt vanaf vandaag de volle eigendom, het volle genot en het vrij gebruik.

3. HERKOMST VAN EIGENDOM

Voormeld goed hoort toe aan de verkoper, de gemeente Langemark-Poelkapelle, ingevolge aankoop van ***, te Langemark blijkens akte de dato 12 mei 2021 verleden voor notaris Ellen Vanslambrouck te Langemark-Poelkapelle, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Ieper op 21 mei 2021, met referte: 63-T-21/05/2021-02892.

4. OPSTAL

1. Bij akte de dato 22 september 2008 verleden voor notaris Jan Bael te Gent, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Ieper op 20 november 2008, met referte: 63-T-20/11/2008-06241 stonden **** een opstalrecht toe in het voordeel van de co-

operatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ENFINITY met zetel te Gent, met ondernemingsnummer: BE0878.166.437, en dit op een deel van het goed.

2. Een kopie van voormelde opstalakte wordt gehecht aan deze akte, de koper (en diens rechtverkrijgenden) zullen in de rechten en plichten treden dienaangaande; zonder dat de loutere vermelding in deze akte van bovenstaande bepalingen aan wie ook meer rechten kan verschaffen dan deze reeds vóór deze akte bezat.

Gezien de gezamenlijke uitvoerbaarheid van onderhavige akte en de voormelde opstalakte wordt beoogd, wordt hierbij onvoorwaardelijk bevestigd dat deze akten, overeenkomstig artikel 19 derde lid van de wet tot regeling van het Notarisambt, één geheel vormen. Het betreft inzonderheid de hiervoor reeds vermelde opstalakte de dato 22 september 2008.

3. De zonnepanelen horen toe aan de besloten vennootschap Solux Invest, met zetel te 8790 Waregem, Henri Lebbestraat 188 bus 1, met ondernemingsnummer BE0878.166.437.

II. VOORWAARDEN

Deze verkoop is toegestaan en aanvaard onder de volgende voorwaarden:

1. De koper betaalt alle wettelijke kosten, rechten en loon van deze akte. De kosten die evenwel betrekking hebben op de leveringsplicht van de verkoper zijn ten laste van de verkoper.

2. De koper betaalt vanaf vandaag alle belastingen met betrekking tot de aangekochte goederen. De overeengekomen pro rata onroerende voorheffing voor het jaar 2024 bedraagt * euro (* EUR), betaald op heden, waarvan kwijting.

De verkoper verklaart dat er geen verhaalbelastingen zijn.

3. De koper respecteert alle nadelige, zichtbare en niet-zichtbare erfdienstbaarheden die op deze goederen zouden rusten. Het komt aan de koper toe zich ertegen te verzetten en de voordelige ten eigen behoeve in te roepen, doch alles op eigen risico en zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, hierbij wordt evenwel verwezen naar **de hogervermelde akte opstal de dato 22 september 2008.**

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

4. Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat de brandverzekeringsspolis van rechtswege vervalt drie maanden na de datum waarop de notariële akte is verleden, tenzij de verzekeringsovereenkomst eerder werd beëindigd. Vanaf vandaag is de koper zelf verantwoordelijk om het goed te verzekeren tegen brand en andere risico's.

III. ERFGOED: BESCHERMINGSMAATREGELEN - INVENTARISATIE

De verkoper verklaart dat bij zijn weten en blijkens het schrijven van de gemeente Langemark-Poelkapelle de dato 5 februari 2024, waarvan de koper erkent een volledige kopie ontvangen te hebben, voorschreven onroerende goederen:

- noch voorlopig noch definitief beschermd zijn als (archeologisch) monument en niet gelegen zijn in een voorlopig of definitief beschermd dorps- of stadsgezicht / beschermde archeologische site of archeologische zone noch gelegen zijn in een voorlopig of definitief beschermd (cultuurhistorisch) landschap. Hij verklaart daarover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

- niet zijn opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen vermeld in artikel 4.1.11. van het Onroerenderfgoeddecreet, met name: de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, of de inventaris van landschappelijk erfgoed.

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

Doch wel (wat perceelnummer 0531/02RP0000 betreft) opgenomen is in een vastgestelde inventaris, met name in de inventaris bouwkundig erfgoed bij besluit van de administrateur-generaal van 28 november 2014.

De koper wordt gewezen op de rechtsgevolgen van die inventarisatie die terug te vinden zijn in hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

IV. VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT – WEDERINKOOP - OPTIERECHT

De verkoper verklaart dat de verkochte goederen voor het overige niet bezwaard is met een verbod van vervreemden, enig conventioneel of wettelijk recht van voorkoop (na consultatie van het e-voorkooploket), voorkeur of wederinkoop, optie-recht of soortgelijk recht.

V. KWALITEITSBEWAKING

1. Inventarisatie:

De verkoper heeft verklaard dat het onroerend goed niet is opgenomen in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen.

De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dat.

De verkoper verklaart ook niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om de onroerende goederen op te nemen in een inventaris en/of register.

2. Register Van Herstelvorderingen:

De verkoper verklaart dat op de onroerende goederen geen vordering of veroordeling rust zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over de goederen.

3. Recht van Wederinkoop

De verkoper verklaart geen weet te hebben van het feit dat het verkochte goed gedurende de voorbije twintig jaar een sociale koopwoning is geweest waarvoor een recht van wederinkoop overeenkomstig artikel 5.92 3^{de} lid Vlaamse Codex Wonen zou gelden.

4. Sociaal Beheersrecht:

De verkoper verklaart dat de hier verkochte goederen niet vallen onder het sociaal beheersrecht dat van rechtswege toekomt aan de bevoegde gemeente, OCMW en sociale woonorganisaties in het kader van artikelen 5.82 tot en met 5.90 van de Vlaamse Codex Wonen.

5. Rookmelders:

De verkoper verklaart dat er geen rookmelders aanwezig zijn in het goed. De koper heeft kennis genomen van de verplichting om vanaf 1 januari 2020 rookmelders te hebben in elke woning.

VI. BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND

- Wat betreft perceelnummer 532/Y/2P0000:

1 – De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen risicoground 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 6 van het Bodemdecreet.

2 – De verkoper legt een bodemattest voor, afgeleverd door de OVAM op 5 december 2022 in overeenstemming met artikel 101 § 1 van het Bodemdecreet.

Het bodemattest bepaalt:

“2 Inhoud van het bodemattest

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 risicoground 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 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

3 – De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risico-beheer, tot gebruiks- of bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

- Wat betreft perceelnummer 531/2/RP0000:

1 - De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten wel een risicogrond is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond wel een 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 6 van het Bodemdecreet.

2 - De verkoper legt een bodemattest voor, afgeleverd door de OVAM op 5 december 2022 in overeenstemming met artikel 101 § 1 van het Bodemdecreet.

Dit bodemattest bepaalt:

“2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is 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

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 07.05.2019, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 Asbestgerelateerde bodeminformatie

Er is een puinlaag aanwezig op het terrein die mogelijk asbestverdacht is.

2.4 Documenten over de bodemkwaliteit

2.4.1 Historische verontreiniging

DATUM: 07.05.2019

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Dhr. ***, Boezingestraat 37 te 8920 Langemark-Poelkapelle

AUTEUR: Envirosol NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

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

4 - De verkoper verklaart dat sedert de datum van het laatste oriënterend bodemonderzoek:

- dat bij zijn weten sedert die datum geen risico-inrichting meer gevestigd was op voorschreven goed, noch de vestiging van een nieuwe risico-inrichting werd vergund;

- dat de bestemming van de te onderzoeken grond conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen sedert de datum van het voormeld OBO niet in die zin is gewijzigd dat een bestemmingstype met een lagere (= strengere) bodemsaneringsnorm van toepassing is;

- dat er zich sedert de datum van ondertekening van het voormeld verslag van oriënterend bodemonderzoek geen schadegeval op de grond heeft voorgedaan;

- dat de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond eveneens niet gewijzigd is.

5 - Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich en zal de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

6 – De koper wordt geïnformeerd dat het voormelde geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dit niet verhindert dat de regels inzake het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

7- De notaris bevestigt in overeenstemming met artikel 117 van het Bodemdecreet dat de bepalingen van het Decreet werden toegepast.

8 - De verkoper verklaart dat alle regels van het grondverzet werden nageleefd.

VII. BEPALINGEN IN VERBAND MET DE ASBESTINVENTARISATIE

1. Op het goed bevinden zich één of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

2. De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20230111-000219.000, op 11 januari 2023, en leggen dit voor zodat de koper op de hoogte wordt gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

10 asbestmaterialen

3 beperking(en)

0 uitsluiting(en)

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

9 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

1 asbestmaterialen zorgvuldig beheren"

3. De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

4. Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

5. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

6. De koper verklaart op de hoogte te zijn dat het asbestinventarisattest geen uitspraak doet over het "asbestvrij" zijn van een gebouw. Het asbestinventarisattest beschrijft voor een normaal gebruik van het gebouw welke materialen of gebouwdelen asbest bevatten, wat de staat is van het asbest en hoe het veilig kan worden beheerd of verwijderd. Hij verklaart te weten dat dit attest in principe niet zal volstaan om afbraakwerken uit te voeren en dat hij op de hoogte is van de verplichting om het asbestinventarisattest binnen één jaar te actualiseren als er sprake is van een gewijzigde toestand.

VIII. KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop (deels) een woon-eenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 17 augustus 2020 werd door Commeyne Kristof vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

Bij schrijven van ondergetekende notaris op 17 januari 2023, alsook van 25 april 2023 gericht aan de FOD Economie, Algemene Directie Energie, werd gevraagd de geldigheidstermijn van de elektrische keuring te verlengen.

Op 25 april 2023 heeft de FOD Economie geantwoord de verlenging toe te staan tot 4 april 2025, mits naleving van volgende voorwaarden:

- maatregelen dienen eventueel te worden getroffen door de nieuwe eigenaar opdat de elektrische installatie geen onmiddellijk gevaar vormt voor de bewoners en de goe-

deren;

- de verkoper dient het keuringsorganisme van deze doorverkoop in te lichten (datum ondertekening akte en identiteit van de koper) en van het feit dat hij de aanpassingswerken niet heeft uitgevoerd maar dat deze ten laste zullen worden genomen door de nieuwe eigenaar;

Na afloop van de verlening tot 4 april 2025 zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte schriftelijk mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. Ondergetekende notaris wijst de koper op de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook op het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. Dit proces-verbaal, alsook het bijkomend schrijven wordt op heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

IX. ENERGIE

RESIDENTIEEL GEBOUW

1. Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het residentieel gebouw, voorwerp van huidige verkoop, door erkend energiedeskundige Commyne Kristof, daterend van 21 augustus 2020 met vermelding van certificaatnummer 20200821-0002305147-RES-1, melding makend van een berekend energieverbruik van 969 kWh/m² (energielabel F).

Dit certificaat wordt door de verkoper op heden overhandigd aan de koper.

2. Renovatieverplichting

Het goed is (deels) een residentieel gebouw in de zin van het Energiebesluit.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf heden het **minimale energieprestatieniveau label D moet halen**.

Binnen vijf jaar vanaf heden moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf heden zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De koper is evenwel vrijgesteld van de verplichting om een minimaal energieprestatieniveau te behalen indien het verkochte goed:

- een beschermd monument is
- deel uitmaakt van een beschermd cultuurhistorisch landschap
- deel uitmaakt van een stads- of dorpsgezicht.
- voorkomt op de inventaris van bouwkundig erfgoed.

De koper wordt gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na vandaag de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Niet- RESIDENTIEEL GEBOUW

1. Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart dat:

- het goed (deels) geen residentiële of industriële bestemming heeft.
- de bruikbare vloeroppervlakte van het goed is groter dan 500m².

Voor de verkoop is bijgevolg een energieprestatiecertificaat “grote niet-residentiële gebouwen” verplicht.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het groot niet-residentiële gebouw, voorwerp van huidige verkoop, door erkend energiedeskundige de heer Vansteenkiste Hayco, daterend van 4 april 2023 met vermelding van certificaatnummer 20230404-0020152709-NR-1, melding makend van een energielabel X.

Dit certificaat wordt door de verkoper op heden overhandigd aan de koper.

2. Renovatieverplichting

Het goed is (deels) een niet-residentiële gebouw in de zin van het Energiebesluit.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf heden aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst.

2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K.

3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op datum van de akte ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden.

4. Koelinstallaties die op datum van de akte ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.

De koper wordt er daarnaast op gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de akte **een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5 % (of label E) moet behalen.**

Binnen vijf jaar vanaf de notariële akte moet een nieuw energieprestatiecertificaat niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

De koper wordt op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting gewezen.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf heden zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

X. STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat er geen ondergrondse / bovengrondse stookolietank aanwezig is in het verkochte goed.

Mocht naderhand blijken dat er zich in het verkochte goed toch een stookolietank bevindt, zal deze op kosten van de verkoper buiten gebruik worden gesteld.

XI. ZAKELIJKE ZEKERHEDEN OP ROERENDE GOEDEREN

De instrumenterende notaris licht partijen in over de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs ook indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie of door bestemming.

De verkoper verklaart dat geen enkel onderdeel van voormelde goederen is bezwaard met een pandrecht of met een eigendomsvoorbehoud.

XII. TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID - WAARBORG VOOR WONINGEN IN BELGIË

De partijen verklaren dat de verkrijger zuiver en eenvoudig wordt gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek). De verkrijger is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

De verkoper verklaart dat het verzekeringsattest zoals bedoeld in artikel 12, § 1, van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect aan de verkrijger niet kan worden overhandigd omdat aan het goed geen door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd. De partijen erkennen te zijn ingelicht door de notaris, opsteller van de huidige akte, dat hij de verplichting heeft het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in

de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat hij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

XIII. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De koper erkent te weten dat geen zekerheid kan worden gegeven voor wat betreft het onbebouwd gedeelte van het goed omtrent de mogelijkheid om op het verkochte goed te bouwen of daar enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De optredende notaris verklaarde bovendien dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt op het verkochte goed mag opgericht worden alvorens de bouwvergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen.

De instrumenterende notaris heeft het plan van de verdeling en een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader wordt aangegeven bij aangetekende brief verstuurd naar het college van burgemeester en schepenen van de Langemark-Poelkapelle goed op 28 december 2022.

De gemeente Langemark-Poelkapelle heeft in een brief gedateerd op 28 februari 2023 opgemerkt:

“Het College van Burgemeester en Schepenen heeft in zijn zitting van 16 januari kennis genomen van uw splitsingsvoorstel van 3 januari ll. voor het afsplitsen van percelen grond gelegen Boezingestraat 37, Langemark (1ste afdeling, sectie H, perceelnrs. 531/02R en 532Y2). De percelen liggen in ‘Woongebied’ en Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) ‘Statiewijk en Westelijke Dorpsrand’. Alsook deels in ‘Mogelijk overstromingsgevoelig gebied’. Het perceel 531/02R is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed. Langsheen de percelen lopen buurtwegen nr. 4 en 39. De afsplitsing is verder conform de wetgeving op de ruimtelijke ordening.”

Voor de verdeling werd geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden noch een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd.

XIV. VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING (“VCRO”)

In uitvoering van artikel 5.2.1. VCRO vermeldt en informeert de werkende notaris, zoals eveneens blijkt uit het door de gemeente Langemark-Poelkapelle afgeleverd stedenbouwkundig uittreksels van 5 februari 2024, wat volgt:

1° voor het onroerend goed is geen bouwvergunning / stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt, behalve de volgende:

- vergunning de dato 29 april 1982 – plaatsen van een uitstalraam in gevel (1982/81) (referentie: 33040_1982_95)

- vergunning de dato 30 januari 1984 – bouwen van een magazijn voor veevoeders en meststoffen (+ afbraak oud gebouw) (referentie: 33040_1983_82)
- vergunning de dato 21 september 1987 – plaatsen vensterraam in voorgevel van bestaande woning (referentie: 33040_1987_132)
- vergunning de dato 25 september 1990 – uitbreiden bestaande woning en winkelruimte (referentie: 33040_1990_54)
- vergunning de dato 10 oktober 1995 – uitbreiden stapelplaats voor tuincentrum (referentie: 33040_1995_57)
- vergunning de dato 10 oktober 1995 - uitbreiden stapelplaats voor tuincentrum (deel in verkaveling) (referentie: 33040_1995_58)
- vergunning de dato 12 maart 2001 – uitbreiden van een bergplaats, behorende tot bestaande handelszaak van planten en toebehoren voor tuin, winkelinrichting (referentie: 33040_2001_78)
- vergunning de dato 15 november 2010 – uitbreiden van bestaand tuincenter met berging (referentie: 33040_2010_141)

2° het goed heeft als meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het plannenregister :

Voor perceelnummer 33014H0531/02R000P0000:

- ingevolge het gewestplan Ieper-Poperinge, goedgekeurd bij koninklijk besluit de dato 14 augustus 1979: woongebied en gebied voor dagrecreatie;

- ingevolge het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, RUP Statiewijk en Westelijke Dorpsrand, definitief vastgesteld 1 juli 2019: gemengd woongebied en residentieel woongebied;

Voor perceelnummer 33014H0532/00Y002P0000:

- ingevolge het gewestplan Ieper-Poperinge, goedgekeurd bij koninklijk besluit de dato 14 augustus 1979: agrarisches gebied, woongebied en gebied voor dagrecreatie;

- ingevolge het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, RUP Statiewijk en Westelijke Dorpsrand, definitief vastgesteld 1 juli 2019: zone voor dagrecreatie en residentieel woongebied;

3° het onroerend goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) noch is een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende;

4° op het onroerend goed rust geen voorkooprecht vermeld in artikel 2.4.1 VCRO RO of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° voor het onroerend goed is geen verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is (de verkaveling verleend bij vergunning de dato 16/08/1972: verkavelen van perceel in 4 loten (referentie: 33040_1972_2) – gewijzigd bij vergunning de dato 17/07/1995 (referentie: 33040_1995_1) is opgeheven door bpa rup – vervallen)

6° voorschreven goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De verkrijger verklaart dat hij betreffende het goed stedenbouwkundige uittreksels (en eventuele stedenbouwkundige inlichtingen) de dato 5 februari 2024 heeft ont-

vangen. Hij ontslaat de werkende notaris de inhoud ervan in onderhavige akte op te nemen.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksels.

Of er voor het verkochte goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het verkochte goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

Tenslotte verwijst de notaris partijen naar artikel 4.2.1. VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

XV. RISICOZONE VOOR OVERSTROMING - WATERTOETS

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 13 mei 2024, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Blijkens zelfde opzoeking, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:

- wel gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: **B**:
kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **B**:
kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

2. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

XVI. POSTINTERVENTIEDOSSIER

De verkoper verklaart en bevestigt dat er aan de thans verkochte goederen sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

XVII. PRIJS

Daarenboven is deze verkoop toegestaan en aanvaard voor en mits de prijs van **Verkoopprijs goed (alle)**,

A. welke som de *koper* betaald heeft als volgt:

- vóór de ondertekening van deze akte: een bedrag van * EURO (* EUR) bij middel van *
- bij de ondertekening van deze akte: het saldo van * EURO (* EUR) bij middel van *

B. welke som de *verkoper* verklaart ontvangen te hebben bij deze akte, waarover volledige kwijting en ontlasting verleend wordt, gebeurlijk dubbel gebruik uitmakende met vroeger gegeven kwijtingen.

De optredende notaris bevestigt lezing gegeven te hebben van de artikelen 3.4.7.0.6 en 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, dewelke luiden als volgt:

“Art. 3.4.7.0.6. Inzake de registratiebelasting worden de aanvullende rechten die ingevolge een tekortschatting of om een andere reden betaald zijn, aangerekend op de aanvullende rechten die ingevolge prijsbewimpeling verschuldigd zijn.

Art. 3.18.0.0.14. Een belastingverhoging van 100 % van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting is in de volgende gevallen verschuldigd door elk van de contracterende partijen die aan de overtreding hebben deelgenomen:

1° in geval van bewimpeling over de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde;

2° als de overeenkomst, vastgesteld in een akte, niet diegene is die door de partijen is gesloten, of als de akte betreffende een overeenkomst, vermeld in artikel 19, eerste lid, 2° of 5°, van het federale Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten, onvolledig of onjuist is, met dien verstande dat ze al de bestanddelen van de overeenkomst niet weergeeft.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, zijn de partijen die aan de overtreding hebben deelgenomen, hoofdelijk gehouden tot de betaling van de belastingverhoging.”

XVIII. FISCALE VERKLARINGEN

1. REGISTRATIERECHTEN

A/ IN HOOFDE VAN DE KOPER

*

B/ IN HOOFDE VAN DE VERKOPER

*

2. VOLMACHT

Partijen geven hierbij volmacht aan notariskantoor Vanslambrouck te Lange-mark-Poelkapelle om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

XIX. SLOTVERKLARINGEN

1. ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt ontslagen van het nemen van elke ambtshalve inschrijving.

2. VERKLARINGEN OP DE EER INZAKE HET GUNSTTARIEF VOOR DE AANKOOP VAN EEN ENIGE EIGEN WONING

*

3. IDENTITEITEN

De optredende notaris bevestigt op zicht van officiële stukken van de burgerlijke stand en/of het rijksregister dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van partijen zijn zoals hierboven geschreven.

De notaris bevestigt verder dat de identiteit van de comparanten haar werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen of haar gekend is.

4. BEKWAAMHEID VAN PARTIJEN

Alle verschijnende partijen, ook 'comparanten' genoemd, verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, gerechtelijke reorganisatie, aanstelling (voorlopige) bewindvoerder, enzovoort.

5. VERWIJZING NAAR VROEGER VERLEDEN AKTEN

Indien in deze akte werd verwezen naar vroeger verleden akten, werden deze akten, in zoverre zij voor de betrokken partij nog van belang kunnen zijn, eveneens in kopie bezorgd aan die partij en werden deze akten toegelicht en (geheel of gedeeltelijk) voorgelezen door ondergetekende minuuthoudende notaris. Partijen bevestigen dat deze akten samen met deze akte één geheel vormen om samen uitvoerbaar te zijn.

6. KENNISGEVING MEERWAARDEBELASTING

De instrumenterende notaris heeft de partijen ingelicht omtrent de directe belasting op de meerwaarden behaald op de verkoop van onroerende goederen.

De verkoper verklaart rijksinwoner te zijn.

De koper verbindt zich ertoe de verkoper mede in zake te roepen bij tekortschatting door de bevoegde administratie, en betwisting van de normale venale waarde, op straffe van schadevergoeding gelijk aan de meerwaardebelasting op de uiteindelijk vastgestelde tekortschatting aan de verkoper te betalen.

7. VERZEKERING GEWAARBORGD WONEN

De koper verklaart ingelicht te zijn over het bestaan van de gratis verzekering gewaarborgd wonen. Meer info op www.vlaamswoningfonds.be.

8. CONSULTATIE AKTE

Het origineel van de akte zal in het kantoor van de instrumenterende notaris bewaard worden gedurende minstens vijftig (50) jaar. De partijen zijn ingelicht over de mogelijkheid om deze akte online te consulteren via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten. De ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de partijen op het feit dat deze laatste een authentiek karakter en dus dezelfde bewijswaarde heeft als een door de notaris ondertekende kopie via post of e-mail.

9. NOTARIELE ZORGPLICHT

Partijen erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 paragraaf 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat. Partijen erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld. 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 partijen 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 partijen 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.

RECHT OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht op geschriften bedraagt **HONDERD EURO (100 EUR)**.

WAARVAN AKTE

Is opgemaakt en verleden te Langemark-Poelkapelle op het kantoor van notaris Ellen Vanslambrouck, datum zoals bovenaan genoteerd, waarbij de partijen verklaren en erkennen:

1) ieder een ontwerp van onderhavige akte samen met de eventuele bijlage te hebben ontvangen bij bericht van de notaris-minuuthouder van * laatstleden en dat, *[hoewel het ontwerp van de akte hen meegedeeld werd minder dan vijf werkdagen voor het verlijden van de akte], zij deze voorafgaandelijke mededeling van het ontwerp als voldoende tijdig aanzien, en dat zij voorafgaandelijk aan deze dit ontwerp hebben nagelezen en dan ook geen volledige voorlezing van de akte vragen;

2) dat deze akte integraal werd voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen vevat in artikel 12, eerste en tweede lid van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp;

3) dat de gehele akte samen met de eventuele bijlage door ondergetekende notaris werd toegelicht ten behoeve van de comparanten.

Daarna hebben alle comparanten deze akte evenals in voorkomend geval de aan deze akte gehechte stukken getekend,

*samen met mij, notaris.

*samen met ons, notarissen.

*De minuut verblijvende aan notaris Ellen VANSLAMBROUCK die ze in haar repertorium zal inschrijven.