

VERKOOP van 14.01.2010



Het jaar tweeduizend en tien.

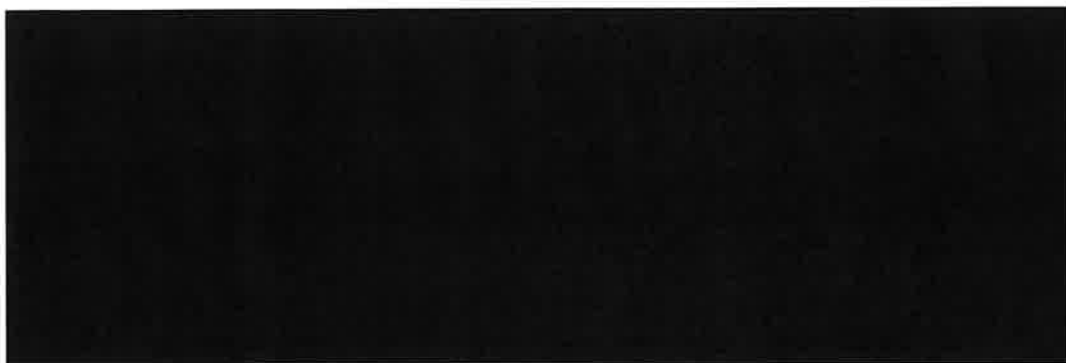
Op veertien januari.

Voor ons, Jean-Louis Sabbe, notaris te Blankenberge, houder der minuut en notaris Eric Deroose, geassocieerd notaris te Knokke-Heist, zaakvoerder van de burgerlijke vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Vincent de Gheldere-Joos & Eric Deroose" waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te Knokke-Heist, Graaf d'Ursellaan 36 bus 1.

ZIJN VERSCHENEN:



Hierna steeds genoemd "DE VERKOPERS".



Hierna steeds genoemd "DE KOPERS".

De verkopers verklaren verkocht te hebben aan de kopers, die het hierna beschreven onroerend goed in koop aanvaarden, voor rekening van de huwelijksgemeenschap die tussen hen bestaat:

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED.

BRUGGE - twaalfde afdeling

Een WOONHUIS op en met grond en aanhorigheden gelegen aan de Heiststraat nummer 8, gekadastreerd volgens titel en thans sectie P nummer 83/E/2, met een oppervlakte volgens titel van twee are achttien centiare (2a 18ca).

De kopers verklaren het voorbeschreven goed te kennen en zij ontslaan de werkende notaris er een verdere beschrijving van te geven.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.



HYPOTHECAIRE STAAT.

Het voorbeschreven goed wordt verkocht voor vrij en zuiver van alle hypotheek, voorrecht en ontbindende vordering. De verkopers verklaren in het verleden geen hypothecaire volmacht te hebben verleend op het verkochte goed.

VOORWAARDEN.

Deze verkoop werd toegestaan en aanvaard onder de volgende voorwaarden :

1. Het goed is verkocht onder de gewone vrijwaring van daad en recht, in de staat waarin het zich thans bevindt, zonder waarborg voor de toestand der gebouwen, met alle zichtbare en verborgen gebreken; zowel wat de grond betreft als de gebouwen. Het wordt verkocht zonder waarborg van de voormelde oppervlakte, al overtrof het verschil met de werkelijke oppervlakte meer dan één/twintigste.

Het goed is verkocht met alle voor en nadelige erfdienstbaarheden en onder alle bedingen en voorwaarden vastgesteld in de vorige eigendomstitels voor zoveel ze nog toepasselijk zijn.

2. De kopers hebben vanaf heden de volle eigendom, het genot en het vrij gebruik van voorschreven goed.

3. De kopers dragen alle openbare lasten en belastingen, hetzij aan de Staat, de Provincie of de Gemeente, met betrekking tot het verkochte privaatief vanaf heden.

De verkopers erkennen bij deze van de kopers hun aandeel in de onroerende voorheffing tweeduizend tien, zijnde vijfhonderd en vier euro zevenentachtig cent (504,87 EUR) te hebben ontvangen.

4. De kopers dragen alle lasten, rechten en erelonen van deze akte.

5. De kopers zijn vrij alle bestaande contracten over te nemen in verband met de nutsvoorzieningen en de verzekering van de gebouwen.

6. De verkopers verklaren :

a) gelet op het besluit van de Vlaamse Regering de dato twee april negentienhonderd zesennegentig op de bestrijding van de leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen, dat het goed niet opgenomen is in een inventaris van leegstaande gebouwen/woningen, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen/woningen,

en b) gelet op het besluit van de Vlaamse Regering de dato tien mei negentienhonderd vijfnegentig, dat het goed niet opgenomen is op een inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

7. Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom reeds sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

8. Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van tien maart negentienhonderd eenentachtig, met een elektrische installatie die vóór een oktober negentienhonderd eenentachtig in gebruik genomen werd maar niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van negen juli tweeduizend en negen werd door O.C.B. vzw vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het reglement. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal van dit controleonderzoek van de verkoper ontvangen te hebben.

De koper verklaart te weten dat hij over een termijn van achttien maanden beschikt vanaf heden om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper. De kosten van herstelling en herkeuring zijn ten laste van de koper.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte 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. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

9. Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Jana Hullebus te Oudenburg gedateerd op zesentwintig mei tweeduizend negen met vermelding van unieke code 20090526-0000187784-00000001-4.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper vóór 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 worden overhandigd.

RUIMTELIJKE ORDENING

1) Ondergetekende notaris minuuthouder vestigt de aandacht van partijen erop dat het besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en aangehaald als de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 20 augustus 2009, van toepassing is op de huidige verkoping.

In toepassing van art. 5.2.1,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermeldt de ondergetekende notaris :

A. volgens het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de Stad Brugge op tweeëntwintig december tweeduizend negen blijkt dat voormeld goed:

- gelegen is in het gewestplan "Brugge-Oostkust", goedgekeurd bij K.B. d.d. 07.04.1977, met bestemming woongebieden;
- gelegen is in het B.P.A. "Visserhaven" (besluit van de Vlaamse Regering van 25 april 2000).

De koper erkent voorafgaandelijk aan deze akte van de instrumenterende notaris een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel te hebben ontvangen.

B. dat uit de verklaringen van de verkoper en uit het voormelde stedenbouwkundig uittreksel is gebleken dat:

- er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in art. 2.4.1. van de voormelde Codex,

- er voor voormeld goed geen stedenbouwkundige vergunning "nieuw stelsel" is uitgereikt;

- er voor voormeld goed volgende stedenbouwkundige vergunning "oud stelsel" is uitgereikt: dossiernummer 31005_1992_0564, gemeentelijk dossiernummer 19920564, vernieuwen van dakbedekking, vergund op 17.04.1992.

C. dat uit de hypothecaire staat en uit de verklaringen van de verkoper blijkt dat er voor voormeld goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en er geen rechterlijke beslissingen ter zake zijn genomen.

D. dat geen zekerheid kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het onbebouwd gedeelte van het bij deze verkochte goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen, die voor bewoning kan worden gebruikt. Ter zake wijst de ondergetekende notaris de koper uitdrukkelijk op de toepasselijkheid van het artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, welk artikel een opsomming bevat van de vergunningsplichtige handelingen.

2) De verkopers verklaren uitdrukkelijk geen kennis te hebben van enige voorlopige of definitieve bescherming van voorschreven goed als monument, archeologisch waardevol patrimonium, stads- of dorpsgezicht, landschap, duingebied of als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

3) Enkel voor het geval dat de onderhandse overeenkomst die tussen partijen werd gesloten omtrent voormeld goed niet beantwoordt aan de voorschriften van artikel 5.2.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, heeft ondergetekende notaris partijen gewezen op de artikelen 5.2.5 (de informatieplicht bij het sluiten van overeenkomsten), 6.1.1, eerst lid, 4° (strafsancties bij inbreuken op de informatieplicht) en 6.3.1 (mogelijkheid vordering tot vernietiging en schadevergoeding) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De koper verklaart overeenkomstig voormeld artikel 6.3.1, tweede lid dergelijke vordering tot vernietiging niet te willen inroepen, daar de koper thans in het bezit is van alle door voormelde Codex opgelegde informatie. De koper verklaart uitdrukkelijk te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

BIJZONDERE VOORWAARDEN.

De verkoper verklaart dat er geen bijzondere voorwaarden rusten op het verkochte goed en dat hij er geen heeft toegestaan. Hij wijst bovendien alle verantwoordelijkheid af voor de bijzondere voorwaarden die zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars.

BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND

1. De verkoper verklaart dat de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, geen risicogrand is in de zin van het bodemdecreet en dat hij ook geen kennis heeft van bodemverontreiniging, saneringsverplichtingen, gebruiksbeperkingen of andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

2. De verkoper legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door de OVAM op tweeëntwintig september tweeduizend acht.

Dit bodemattest bepaalt :

"1. Kadastrale gegevens

Datum toestand: 01.01.2008

Afdeling: 31812 BRUGGE 12 AFD

Straat + nr: HEISTSTRAAT 8

Sectie: P

Nummer: 0083 / 00 E 002

Verder 'deze grond' genoemd.

2. Inhoud van het bodemattest

De OVAM beschikt voor deze grond niet over informatie 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 uitgegegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet."

3. Overeenkomstig artikel 117 van het Bodemdecreet vermeldt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van afdeling II van zelfde decreet, werden toegepast.

COLLECTIEVE SCHULDENREGELING.

Partijen verklaren tot op heden geen verzoek tot collectieve schuldenregeling te hebben ingediend overeenkomst de wet van vijf juli negentienhonderd achtennegentig, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van éénendertig juli negentienhonderd achtennegentig.

PRIJS EN KWIJTING.

De partijen verklaren dat deze verkoop gesloten is mits de prijs van

[REDACTED]

Welke som de verkopers erkennen ontvangen te hebben van de koper als volgt :

- voorafgaandelijk aan deze, de som van [REDACTED]

[REDACTED] door middel van cheque nummer [REDACTED]
[REDACTED]

- op heden, het saldo van [REDACTED]

[REDACTED] bij middel van een [REDACTED]
[REDACTED]

WAARVAN KWIJTING, onder voorbehoud van inning en dubbel uitmakend met de kwijting tot het reeds gegeven voorschot.

VERKLARINGEN.

1. Partijen erkennen van de werkende notaris voorlezing gekregen te hebben van:

a) de eerste alinea van artikel 203 van het wetboek der registratierechten;

b) de artikelen 62 paragraaf 2 en 73 van het wetboek der belasting over de toegevoegde waarde.

Op vraag van de instrumenterende notaris, overeenkomstig artikel 93 ter paragraaf één van het Wetboek over de Belasting op de Toegevoegde Waarde verklaren de verkopers niet onderworpen te zijn aan deze belasting en geen onroerend goed te hebben verkocht binnen de vijf jaar onder het stelsel van de Belasting over de Toegevoegde Waarde, noch deel uit te maken van een vereniging welke onderworpen is aan deze belasting

2. De Heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk vrijgesteld ambtshalve inschrijving te nemen, om welke reden ook.

3. a) Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoeken in het rijksregister en van hun identiteitskaarten. De rijksregisternummers werden vermeld met uitdrukkelijke instemming van de betrokkenen.

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris dat de identiteit van de partijen overeenstemt met de wettelijk voorgeschreven officiële stukken.

4. Ter uitvoering dezer wordt er door de partijen keuze van woonst gedaan in hun hierboven respectievelijk vermelde woonplaats.

REGISTRATIERECHTEN

Kadastraal inkomen van het verkochte goed: zeshonderd negenenvijftig euro (€ 659,00).

Vermindering huis

Om de vermindering te genieten van de registratierechten, bepaald in artikel 53, 2° van het wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, verklaart de koper :

1. dat het bij deze aangekochte onroerend goed (met tegelijk aangekochte aanhorigheden) bestemd is tot huisvesting als bedoeld in artikel 53, laatste lid van zelfde Wetboek;

2. dat hij en zijn echtgenoot, geen andere onroerende goederen bezitten of dat zij, voor het geheel of in onverdeeldheid niet één of meer onroerende goederen bezitten waarvan het kadastraal inkomen, voor het geheel of voor het onverdeelde deel, samen met dat van het verkregen onroerend goed, meer dan het krachtens artikel 53 vastgestelde maximum bedraagt, afgezien van wat ze in blote eigendom bezitten en hebben verkregen uit de nalatenschap van een bloedverwant in opgaande lijn van één van hen en afgezien van wat ze in volle eigendom bezitten en uit de nalatenschap van een bloedverwant in opgaande lijn van één van hen in volle of blote eigendom hebben verkregen, en op voorwaarde dat het kadastraal inkomen van die in volle eigendom bezeten goederen niet meer bedraagt dan vijftwintig procent (25 %) van het bedoelde maximum.

3. dat hij of zijn echtgenoot 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 opgaande lijn werd verkregen.

4. dat hij of zijn echtgenoot zijn inschrijving in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister op het adres van het verkregen goed zal

bekomen, en dit binnen de drie jaar te rekenen vanaf heden en ten minste drie jaar zonder onderbreking zal blijven behouden.

Verhoogd abatement

De koper vraagt de toepassing van artikel 46bis, 1e en 2e lid Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten (en derhalve niet om toepassing van de artikelen 61/3 en 212bis van hetzelfde wetboek) en verklaart:

1. te voldoen aan de voorwaarde vermeld in artikel 46bis, te weten dat ieder of gezamenlijk op de datum van de onderhandse overeenkomst tot koop voor de geheelheid geen eigenaar te zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd;

2. zich ertoe te verbinden hun hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het gekochte goed binnen de door artikel 46bis vereiste termijn, te weten binnen de twee respectievelijk vijf jaar dezer naargelang het om een woning of een bouwgrond gaat;

3. zich ertoe te verbinden dat een hypothecaire inschrijving op het verkochte goed is of wordt genomen binnen de door het voormelde wetsartikel vereiste termijn.

Teruggave.

De verkoper verklaart ingelicht te zijn geweest aangaande artikel 212 van het wetboek van registratierechten, zoals gewijzigd bij wet van achtentwintig december negentienhonderd tweeënnegentig tot de teruggave der registratierechten.

Hij verklaart van deze bepalingen niet te kunnen genieten.

RECHT OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen).

Het recht bedraagt vijftig euro (50 EURO).

ORGANIEKE WET NOTARIAAT.

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 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 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 comparanten bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hun op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Blankenberge.

En na integrale voorlezing en toelichting van de akte hebben de partijen getekend met ons, notarissen.

