

HEDEN, VIJF JUNI TWEEDUIZEND EN DERTIEN.

Voor Ons, Meester Frederic MAELFAIT, notaris met standplaats te Harelbeke.

ZIJN VERSCHENEN

...

Hierna "**de verkavelaar**" genoemd.

Welke comparant verklaart bij deze eigenaar te zijn van het volgend onroerend goed :

GEMEENTE DEERLIJK / 2^e afdeling

Artikelnummer : 08851.

PERCELEN GROND, gelegen aan de Paterstraat, bekend volgens het kadastraal uittreksel afgeleverd op acht oktober tweeduizend en twaalf, sectie D, nummers 317/B, 317/C, 318/A/2 en 320/D, met een totale oppervlakte van drieëntachtig are achttien centiare (83a 18ca).

Dertigjarige oorsprong van eigendom

...

VERKAVELINGSPROJECT

Met het oog op de valorisatie van voorschreven goed, heeft de verkavelaar op zeventien september tweeduizend en acht, een plan van verdeling laten opmaken door Immo Den Abeele bvba, met maatschappelijke zetel te 8810 Lichtervelde, Groenstraat 1A. Een voor éénsluitend afschrift van dit goedgekeurd verkavelingsplan wordt aan onderhavige akte gehecht, na ondertekening door de partij en ons, notaris, voor "ne varietur".

Voorschreven goed is verdeeld in vijf (5) loten, welke bestemd zijn om bebouwd te worden, en die de verkaveling, voorwerp van deze akte, uitmaken.

Voormeld verkavelingsplan, alsmede de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot dit verkavelingsproject, werden als bijlage bij de verkavelingsaanvraag ingediend bij de Gemeente Deerlijk op vijftien juli tweeduizend en negen.

VERDELING – VERKAVELING

Welke comparant Ons, notaris, verzocht heeft ter uitvoering van artikel 4.2.15 paragraaf 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, akte te verlenen, houdende vaststelling van verdeling van voorschreven eigendom in vijf (5) kavels, te weten de loten 1, 2, 3, 4 en 5 vermeldende de verschillende voorwaarden en bedingen betreffende de verkaveling van zelfde eigendom.

Voorafgaande uiteenzetting

1. Met betrekking tot voorschreven goed heeft het College van Burgemeester en Schepenen van het Gemeentebestuur Deerlijk op vijftien juli tweeduizend en negen de verkavelingsvergunning verleend (dossiernummer gemeente : 5.00/34009/1126.2) waarvan een eensluitend verklaard afschrift werd afgeleverd en alhier aan onderhavige akte wordt gehecht, en waarvan het beschikkend gedeelte luidt als volgt :

“BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 15 juli 2009 HET VOLGENDE :

Het college van Burgemeester en Schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1. de werken volgens het goedgekeurd plan uit te voeren, mits de volgende voorwaarden stipt na te leven:

- de vrije zijstroken vast te leggen op 3m indien gechopteerd wordt voor 1 bouwlaag en een dak en op 4m indien gechopteerd wordt voor 2 bouwlagen en een dak;*
- de bouwdiepte op de verdieping te beperken tot 12m;*
- de voorschriften aan te vullen dat ook zonnepanelen op het dakvlak toegestaan kunnen worden;*
- een compensatie van het groen te realiseren door volgende ingrepen:*

° in de tuinstroken moet per lot 1 hoogstammige boom behouden worden of nieuw aangeplant worden;

° in de grasstrook tussen de rooilijn en de boordsteen moeten 7 nieuwe bomen (= a rato van 1 per 10) aangeplant worden (soort te bepalen na overleg met de groenambtenaar);

° de bestaande dreef in de private doorgang moet behouden blijven;

2. het advies van de gemachtigde ambtenaar uitgebracht op 24 juni 2009 na te leven.

3. in te staan voor de aanleg van de ontbrekende nutsleidingen (indien nodig).

4. de voorschriften van de goedgekeurde verkaveling stipt na te leven.

5. De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Gaselwest voor elektriciteit en aardgas, inzake <privé-verkavelingen / sociale verkavelingen / industriële verkavelingen> strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.gaselwest.be

Het College van Burgemeester en Schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen, indien deze nodig zouden zijn."

2. Het verkavelingsplan bevat vijf (5) loten, genummerd 1, 2, 3, 4 en 5, en vermeldt :

- bestaande toestand;

- verkavelingsplan;

- omgevingsplan;

- verkavelingsvoorschriften.

Beschrijving van de loten, gelegen aan de Paterstraat, kadastraal bekend zoals hierboven beschreven :

- lot 1, gelegen aan de Paterstraat, bekend op het kadaster onder Deerlijk/tweede afdeling, sectie D, deel van nummers 318/A/2, 317/C en 317/B, met een oppervlakte bij benadering van tien are vijftig centiare (10a 50ca), zoals dit lot afgebeeld staat op voormeld verkavelingsplan.

- lot 2, gelegen aan de Paterstraat, bekend op het kadaster onder Deerlijk/tweede afdeling, sectie D, deel van nummers 318/A/2, 317/C en 317/B, met een oppervlakte bij benadering van elf are negen centiare (11a 09ca), zoals dit lot afgebeeld staat op voormeld verkavelingsplan.

- lot 3, gelegen aan de Paterstraat, bekend op het kadaster onder Deerlijk/tweede afdeling, sectie D, deel van nummers 318/A/2, 320/D, 317/C en 317/B, met een oppervlakte bij benadering van acht are acht centiare (8a 08ca), zoals dit lot afgebeeld staat op voormeld verkavelingsplan.

- lot 4, gelegen aan de Paterstraat, bekend op het kadaster onder Deerlijk/tweede afdeling, sectie D, deel van nummers 320/D, 317/C en 317/B, met een oppervlakte bij benadering van acht are zeven centiare (8a 07ca), zoals dit lot afgebeeld staat op voormeld verkavelingsplan.

- lot 5, gelegen aan de Paterstraat, bekend op het kadaster onder Deerlijk/tweede afdeling, sectie D, deel van nummer 320/D, met een oppervlakte bij benadering van negen are achtenzestig centiare (9a 68ca), zoals dit lot afgebeeld staat op voormeld verkavelingsplan.

De verkavelaar verklaart dat van deze percelen nog geen stukken werden verkocht.

LASTEN - BIJZONDERE VOORWAARDEN

Gebruik van de goederen

De goederen welke het voorwerp uitmaken van deze verkavelingsakte zijn vrij van gebruik.

Bijzondere voorwaarden

De verkavelaar verzoekt de werkende notaris akte te nemen dat de verkoop van deze gronden zal geschieden op last van de volgende voorwaarden:

I. Voorschriften van de openbare overheden :

De voorschriften vermeld op het aangehecht verkavelingsplan, in de verkavelingvergunning en in hun bijlagen, zijn van toepassing, dewelke aan onderhavige akte zullen gehecht blijven. Als zodanig

gelden zij voor de houder van de verkavelingsvergunning en voor de kopers van de loten, krachtens de wet, en zij worden in deze akte als inlichting overgenomen.

Deze voorschriften moeten nageleefd worden door de houder van de verkavelingsvergunning, de kopers van de loten en hun rechtsopvolgers, voor zover zij niet door de bevoegde overheden gewijzigd worden. Deze voorschriften zijn niet van conventionele aard, maar wel van bestuurlijke aard.

Zij kunnen door de bevoegde overheden gewijzigd worden zonder tussenkomst van de houder van de verkavelingsvergunning of van zijn rechtsopvolgers, en zonder verhaal jegens hem, overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen inzake ruimtelijke ordening.

Overeenkomstig deze bepalingen, kunnen zij het voorwerp uitmaken van een wijzigende verkavelingsakte.

Door het feit van de verwerving, geven de toekomstige kopers van een lot volmacht aan de houder van de verkavelingsvergunning om hen te vertegenwoordigen bij de ondertekening van deze wijzigende akte.

Voorschriften vermeld op het verkavelingsplan :

“VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Voorafgaande bemerking:

De aanduidingen op het verkavelingsplan hebben voorrang op de hierna vermelde voorschriften inzake inplanting.

1. Bestemming:

Het terrein is bestemd voor woningbouw van het type geconcentreerde ééngezinswoningen, met één of twee bouwlagen.

2. Perceelsbreedte:

Zie verkavelingsplan.

3. Voortuinstraken:

Een achteruitbouwstrook van 6 m dient in acht genomen te worden.

4. Vrije zijstraken:

- er dient een vrije ruimte van minimum 3 m langs de zijkavelgrens behouden te worden.

- tot de achterkavelgrens dient een bouwvrije zone van minstens 8 m in acht genomen te worden

5. Bouwwerken:

a) De vrijstaande gebouwen zullen vier bewerkte gevels hebben.

b) een vrijstaand tuinhuisje van max. 30 m² wordt per kavel toegelaten.

c) Bouwdiepte:

- maximum 16 m voor gebouwen met verdieping.

- maximum 20 m voor gelijkvloerse woningen.

In geval van platbouw dient de bebouwde oppervlakte beperkt te worden tot een derde van de kaveloppervlakte.

d) aantal verdiepingen: gelijkvloers of gelijkvloers en één verdieping

e) dakvorm: hellend tussen 30° en 45°, voor woningen met één verdieping. Voor gelijkvloerse woningen is de dakvorm vrij.

6. Kroonlijsthoogte:

voor de alleenstaande woningen: 2,70 à 6m

7. Bouwmaterialen:

woning in metselwerk;

daken: pannen of leien of roofingtegels met natuurkleuren.

8. Afsluitingen:

Voor de rooilijnbeplanting en de beplanting op de zijkavelgrens tussen de voortuinstraken bedraagt de maximale hoogte 0,70 m.

Op alle andere perceelsgrenzen: levens groen en/of paaltjes + eventueel grondplaat + draad van maximum 2 m hoogte.

9. Garages:

De garage dient in het hoofdgebouw ingebouwd te zijn.

10. Samenvoeging:

Niet toegelaten."

II. Conventionele voorschriften :

Deze voorschriften vullen de voorschriften aan van de bevoegde overheden. Zij verplichten de kopers van de loten door hun vrijwillige toetreding vastgesteld door de akte aankoop.

Hun opzet is de vrijwaring van ieders eigendomsrecht. Zij vestigen erfdiensbaarheden ten laste en ten voordele van ieder der loten van de verkaveling.

De kopers zullen deze verplichtingen laten gelden onder elkaar, zonder de verkavelaars te verplichten tussen te komen en zonder verhaal tegen hen.

De volgende voorwaarden zullen door de kopers dienen nageleefd te worden :

1. Alle kosten, rechten en erelonen van de notariële verkoopakten van de loten zullen volledig ten laste zijn van de koper.

2. De kosten van meting en afpaling zijn volledig ten laste van de koper.

3. Aan iedere koper uit deze verkaveling zal een kopij van onderhavige verkavelingsakte overhandigd worden, hetgeen in de aankoopakte zal moeten vermeld worden.

4. De koper zal de volle eigendom en het genot bekomen vanaf de datum van het verlijden van de verkoopakte mits volledige betaling van de koopprijs en kosten en mits vanaf die datum ook alle lasten en belastingen af te dragen.

5. De goederen zullen verkocht worden in de staat en gelegenheid zo en gelijk ze zich zullen bevinden op de dag van de verkoop, met alle actieve en passieve erfdiensbaarheden, zonder waarborg van de uitgedrukte maat, al overtrof het verschil één/twintigste, komende onvergeld in het voordeel of ten laste van de koper.

De koper zal gesteld worden in alle rechten en verplichtingen van de verkoper aangaande de regeling der gemeenheden met de aanpalende eigendommen en aangaande alle bedingen in oude eigendomstitels opgenomen, indien deze nog van toepassing zijn.

Er zal geen vergoeding kunnen geëist worden wegens vergissing in de benaming, beschrijving, aanduiding, noch voor zicht- of onzichtbare gebreken.

6. Geen ander bewijs van eigendom zal verstrekt worden dan een uitgifte van de verkoopakte.

7. Er wordt uitdrukkelijk overeengekomen ten titel van erfdiensbaarheid dat, zo het technisch noodzakelijk blijkt zekere gedeelten van de nutsleidingen en hun toebehoren aan te leggen en te plaatsen in de bouwvrije strook van het verkochte goed, de kopers dit zullen moeten gedogen zonder op enige vergoeding aanspraak te zullen kunnen maken.

De kopers verbinden zichzelf alsook hun erfgenamen en rechtsopvolgers er toe ten allen tijde aan de nutsvoorzieningsmaatschappijen toe te laten om de nutsvoorzieningen die zouden kunnen aangelegd zijn op het door hen aangekochte perceel binnen de bouwvrije strook, te benaderen, te onderhouden of te herstellen.

De verkavelaar zal nooit kunnen aangezocht of verontrust worden voor eender welkdanige verdrag in de uitvoering van de uitrusting en de nutsvoorzieningen.

Indien de kopers of hun rechtsopvolgers verzoeken om verplaatsing van één of andere deel van de nutsvoorzieningen, dan zijn alle eventuele kosten daarvan ten hunnen laste.

8. De verkavelaar verklaart de natuur van de grond en de ondergrond niet te kennen. De percelen bouwgrond zullen derhalve verkocht worden zonder waarborg voor de natuur en de draagkracht van de grond en de ondergrond en de verkrijgers van de percelen bouwgrond der verkaveling zien uitdrukkelijk af van elk verhaal tegenover de verkavelaar uit dien hoofde alsook voor de eventuele verborgen gebreken derwijze dat de verkavelaar vrijgesteld is van elke verantwoordelijkheid en vooral van deze die bedoeld worden door de artikelen 1641 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek.

9. Iedere eigenaar van een lot in deze verkaveling is verplicht het uitzicht van het gebouw en de tuin blijvend te verzorgen, bij gebreke waarvan de verkavelaar dit mag laten uitvoeren op kosten van de in gebreke blijvende partij.

10. De kopers verklaren zich automatisch akkoord met alle verkavelingswijzigingen die later worden doorgevoerd.

11. De koper zal geen vergoeding kunnen eisen van de verkavelaar uit hoofde van eventueel verlies van grond of om welkdanige reden ook, maar wordt dienaangaande gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkavelaar.

12. De kopers van een lot zijn verplicht hun lot af te sluiten volgens de stedenbouwkundige voorschriften. De betaling der gemeenheid der afsluiting en/of hagen en/of scheidingsmuurtjes die de kopers zelf zullen plaatsen, zullen zij eventueel kunnen eisen van de kopers van het aangrenzend lot en in elk geval nooit van de verkavelaar noch verkoper van de woningen alhier. In de verkoop is niet begrepen, de helft der gemeenzaamheid van afsluitingen welke zich zouden bevinden op de scheidingslijnen tussen het hier verkochte goed en de aanpalende eigendommen van derden. De kopers kunnen van de verkoopster niet, doch wel van de latere verkrijgers, de betaling eisen van de gemeenzaamheid van muren en afsluitingen te plaatsen op de scheidingslijn tussen het verkochte goed en het overblijvend goed van de verkoopster.

Het is op de meest volstrekte wijze verboden aan de eigenaars of gebruikers van losstaande garages of nutsgebouwen, om op het dak dezer, goederen te stapelen of er voorwerpen te stockeren.

13. Voor het oprichten van nieuwe bouwwerken zijn de kopers gehouden zich te schikken naar de voorschriften welke door de bevoegde overheden kunnen opgelegd worden zonder verhaal tegen de verkavelaar.

14. De verkavelaar kan niet aansprakelijk gesteld worden voor welkdanige wijziging aan het verkavelingsplan door de bevoegde overheid opgesteld.

17. Het is op de meest volstrekte wijze verboden het niveau en de natuurlijke afwatering van een kavel te wijzigen ten nadele van de overblijvende gronden die deel uitmaken van de verkaveling.

18. Zolang de verkavelaar eigenaar is van één of meerdere bouwpercelen uit de verkaveling, zal door geen enkele eigenaar van een bouwperceel van de bevoegde overheid een afwijking van de voorschriften en voorwaarden der verkaveling kunnen bekomen worden, zonder voorafgaandelijk en schriftelijk akkoord van de verkavelaar.

19. De toekomstige kopers zullen geen grond, voortkomende van uitgravingen en bouwmaterialen op de aanpalende gronden mogen plaatsen of storten. Bij overtreding van dit verbod zullen de kopers verplicht zijn onmiddellijk de gestorte of geplaatste voorwerpen te ontruimen en wel op eigen kosten.

20. De verkrijgers van de bouwgronden, begrepen in bovenbedoelde verkaveling zijn verplicht bij latere vervreemdingen van hun verkregen perceel of percelen alle hierboven bepaalde bedingen, voorwaarden en lasten op eigen verantwoordelijkheid aan hun nieuwe rechtverkrijgenden op te leggen.

Deze nieuwe rechtverkrijgenden en erfgenamen zullen door het enkel feit van hun verkrijging zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld zijn in alle rechten en verplichtingen welke uit onderhavige akte kunnen spruiten.

21. Teneinde het residentieel en esthetisch karakter van de verkaveling niet te schaden, is het de kopers van bouwgronden verboden T.V. antennes of schotelantennes te plaatsen of te laten plaatsen op de grond of op de gebouwen.

22. Het is de koper van een kavel tevens verboden hinderende en/of storende voertuigen zoals vrachtwagens, bestelwagens, aanhangwagens, caravans en zo verder, te parkeren op de wegen en pleinen van de verkaveling. Enkel kortstondig stationeren is toegelaten.

III. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Er wordt alhier een RECHT VAN OVERGANG gevestigd in het voordeel van hoger beschreven lot 5.

Dit recht van overgang wordt afgebeeld op voormeld verkavelingsplan, opgemaakt op datum van zeventien september tweeduizend en acht door Immo Den Abeele bvba, met maatschappelijke zetel te 8810 Lichtervelde, Groenstraat 1A, in gele kleur, begrensd door de punten A – B – 14 – 101 – 20 – 11 – 12 – A, welk plan alhier aangehecht wordt.

Het recht van overgang zal kunnen worden uitgeoefend te voet en/of met een voertuig, en door alle mensen en dieren die zich begeven naar, of komen van, het heersend erf, te weten lot 5.

Zij zullen ten allen tijde de bestemming van de uitweg respecteren en ervoor zorgen als een goed huisvader.

De uitweg mag door niets of niemand belemmerd worden teneinde altijd de vrije toegang en beweging der voertuigen te verzekeren. Voorrang dient altijd verleend te worden aan uitrijdende voertuigen.

De eigenaars van het heersend erf verbinden er zich toe de uitweg enkel te gebruiken om hun perceel te bereiken of te verlaten en verbinden er zich toe de oprit niet te gebruiken voor het stationeren van voertuigen.

De aldus gevestigde erfdienstbaarheid zal eeuwigdurend zijn. De uitweg mag louter aangewend worden voor private doeleinden.

De eigenaars van het lijdend erf verbinden er zich uitdrukkelijk toe ingeval van vervreemding van hun eigendom de hierboven aangegeven verplichtingen op te leggen aan de verkrijgers van hun eigendom.

De eigenaars van het lijdend erf en hun eventuele rechtsopvolgers, zullen ertoe gehouden zijn te voorzien in de kosten van aanleg en onderhoud van deze uitweg,

De eigenaars van het heersend erf, te weten lot 5, zullen ten allen tijde moeten gedogen dat de toegang tot de uitweg tijdelijk onbruikbaar is wegens onderhouds- en/of herstellingswerken en kunnen uit hoofde hiervan geen aanspraak maken op enige schadeloosstelling.

STEDENBOUWKUNDIGE INFORMATIE

De notaris verwijst de comparante naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

VERKLARING

De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van enige ambtshalve inschrijving om welke reden ook bij het overschrijven van onderhavige akte.

IDENTITEITSBEVESTIGING

De identiteit van de comparant is aangetoond met identiteitskaart.

WAARMERKING

Om te voldoen aan de bepalingen van de Hypotheekwet waarmerkt de notaris de naam, voor- en achternaam, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen aan de hand van de identiteitskaart.

SLOTBEPALINGEN

1. De comparant erkent dat de notaris hem gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9,§1 alinea's 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.

2. De comparant bevestigt tevens dat de notaris hem naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hem op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

3. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben op eenendertig mei tweeduizend en dertien. De comparanten verklaren dat, hoewel het ontwerp van de akte hen medegedeeld 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.

4. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in arti-

kel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat, evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte.

5. De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparant toegelicht.

6. De comparant verklaart volledig rechtsbekwaam te zijn en niet in staat van faillissement of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijk akkoord aangevraagd te hebben.

WAARVAN AKTE

Verleden te Harelbeke, op de hierboven vermelde datum.

Na vervulling van alles wet hierboven staat, heeft de comparant met ons notaris getekend.

(volgen de handtekeningen)

Geregistreerd 1e kantoor te Kortrijk op 5 juli 2013, 4 bladen, 0 renvoeien, boek 967, blad 77, vak 6; Ontvangen : 25 euro (get.) De e.a. Inspecteur a.i. Christelle De Graeve.

VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE