

VERKOOP

Rep.Nr.202
FV/D.2210891

Op *** tweeduizend eenentwintig.

Voor KOEN DIEGENANT, notaris te Halle.

ZIJN VERSCHENEN:

ENERZIJDS:

Mevrouw DAELMAN, Jenny Adeline Léopold, geboren te Sint-Joost-ten-Node op 27 september 1955 (nationaal nummer 55.09.27-278.33), weduwe van de heer DIRIX, Jan Pieter, wonende te 2580 Putte, Lierbaan 147 bus 0201.

Hierna genoemd "de verkoper".

ANDERZIJDS:

De gemeente PEPINGEN te 1670 Pepingen, Ninoofsesteenweg 116, met ondernemingsnummer 0207.512.197, hier vertegenwoordigd door:

- de heer GEERTS, Sander, voorzitter van de gemeenteraad, geboren te Halle op 15 mei 1992, wonende te 1670 Pepingen, Boekhoutstraat 23; en

- mevrouw DENEYER, Leen, algemeen directeur, geboren te Halle op 17 september 1964, wonende te 1570 Galmaarden, Plaatsstraat 111, in toepassing van artikel 279 en 283 van het decreet lokaal bestuur en in uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van 23 november 2021, tegen welke beslissing geen klacht werd ingediend bij de toezichthoudende overheid binnen de termijn daartoe vastgesteld in het decreet lokaal bestuur, waarvan een uittreksel aan deze akte wordt gehecht.

Een kopie van het uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad aangaande deze beslissingen waarvan een eensluidend

Hierna genoemd "de koper".

Die ons, notaris, verzocht hebben hen authentieke akte te verlenen van de volgende tussen hen gesloten overeenkomst:

De verkoper verklaart te verkopen aan de koper, die aanvaardt, het volgend onroerend goed:

GEMEENTE PEPINGEN- eerste afdeling

Een woonhuis met aanhorigheden, op en met grond, gelegen Ninoofsesteenweg 112, gekadastraerd volgens titel sectie E, deel van de nummers 111/F en 111/K voor een oppervlakte één are (1a) en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger, sectie E, nummer 0111L P0000, voor een zelfde oppervlakte.

Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd): vierhonderddrieënvijftig euro (€ 453,00).

Verder genoemd "het goed".

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Oorspronkelijk was mevrouw Alice Marie Josepha VANKOEKENBEEK, Pepingen, eigenaar van het hierboven beschreven goed om het verkregen te hebben van 1) mevrouw Adeline Antoinette VAN ECKHOUDT, Pepingen, voor het vruchtgebruik, 2) de heer Joseph Nestor VANKOEKENBEEK, te Bogaarden en 3) de heer Cyrille Leopold VANKOEKENBEEK, te Pepingen, voor hun aandeel in de blote eigendom, ingevolge akte verdeling verleden voor notaris André Derkinderen te Buizingen, op 7 oktober 1975, overgeschreven op het vierde hypotheekkantoor te Brussel op 28 oktober nadien, boek 7596 nummer 25.

Mevrouw Alice VANKOEKENBEEK, voornoemd, is testamentloos overleden te Halle op 16 september 2018, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgename, mevrouw Jenny Adeline Léopold DAELMAN.

De koper stelt zich met deze oorsprong van eigendom tevreden en zal van de verkoper geen andere titels mogen eisen dan een uitgifte van deze akte.

VERKOOPSVORWAARDEN.

1. Overdracht van eigendom - ingenottreding.

De koper wordt eigenaar van het goed vanaf heden.



Hij treedt in het genot van het goed eveneens vanaf heden, door het vrij gebruik ervan.

2. Belastingen.

Vanaf zijn ingenottreding zal de koper alle belastingen, taksen en lasten, van welke aard ook, zonder enige uitzondering, ten voordele van de Staat, het Gewest, de Provincie, de Gemeente en alle andere administraties met betrekking tot het goed of op de inkomsten ervan moeten betalen *pro rata temporis*.

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de comparanten op het feit dat de verkoper gehouden blijft tegenover de fiscale administratie, de totaliteit van de onroerende voorheffing voor het lopende jaar te betalen.

De verkoper erkent hierbij het aandeel van de koper in de onroerende voorheffing voor het huidige aanslagjaar, ten bedrage van *** [afhankelijk van aktedatum] ontvangen te hebben, waarvan kwijting.

De verkoper verklaart dat geen achterstallige gemeentebelastingen verschuldigd zijn.

Alle verhaalbelastingen, ingekohierd vóór vandaag, eenmalig opeisbaar of opeisbaar in meerdere schijven, zijn verschuldigd door de verkoper.

3. Staat - gebreken.

Het goed wordt verkocht met al de eventuele eraan verbonden zichtbare en verborgen gebreken.

De verkoper is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken, gezien de koper deze zelf heeft kunnen vaststellen indien deze aanwezig zouden zijn.

De koper is zonder verhaal tegen de verkoper voor verborgen gebreken, doch enkel in de mate dat de verkoper daar geen kennis van had.

Zonder dat deze verklaring enig verhaal van de koper jegens de verkoper mogelijk maakt, gelet op de mogelijke ouderdom van de constructie en het gebrek aan technische kennis van de verkoper op dit vlak, verklaart de verkoper dat er, naar zijn weten, geen verborgen gebreken aanwezig zijn in het verkochte goed.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor beroepsverkopers, noch voor verkopers te kwader trouw.

4. Hypothecaire toestand

Het goed wordt verder overgedragen en aanvaard onder de gewone waarborgen als naar recht en voor vrij, zuiver en onbelast van alle in- en overschrijvingen, beslagen en andere mogelijke eigendomsbelemmeringen.

5. Oppervlakte - kadastrale aanduidingen

Het goed wordt verkocht zonder waarborg over de uitgedrukte oppervlakte.

De koper aanvaardt een verschil tussen de werkelijke en de uitgedrukte oppervlakte, zelfs van meer dan vijf procent.

De kadastrale en andere aanduidingen zijn slechts gegeven ten titel van eenvoudige inlichting en zonder enige waarborg van hun juistheid.

6. Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle erfdienstbaarheden waarmee het zou kunnen begunstigd of belast zijn. De koper treedt in alle rechten en plichten van de verkopers en van de vroegere eigenaars dienaangaande. De koper heeft het recht de ene in zijn voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, maar dit op zijn kosten en risico, zonder tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen hem.

De verkoper verklaart dat hij persoonlijk geen enkele erfdienstbaarheid toegestaan heeft en dat er naar zijn weten geen andere erfdienstbaarheden bestaan met betrekking tot het goed, dan deze die uit deze titel of uit andere voornoemde titels zouden kunnen voortspruiten.

De verkoper verklaart dat de akte verleden voor notaris André Derkinderen te Buizingen, op 7 oktober 1975 de volgende erfdienstbaarheden vermeldt, hierna letterlijk aangehaald:

"ERFDIENSTBAARHEDEN EN AANMERKINGEN

1° Scheidsmuur ABCD + FGH: is gemeen op zijn volledige lengte en hoogte en staat op gemene grond.

2° Scheidsmuur TU: is gemeen op zijn volledige lengte, tot op de hoogte der te bouwen garage, maar staat volledig op grond van het goed aangekaveld aan de deelgenoot Mijnheer VANKOEKENBEEK Cyrille Leopold.

3° Scheidsmuur AB: de deuropeningen tussen de goederen aangekaveld aan Mevrouw Alice VANKOEKENBEEK en Joseph VANKOEKENBEEK, in kelder, op het gelijkvloers, eerste verdieping en zolder zijn te dichten door Mevrouw Alice VANKOEKENBEEK alleen.

4° Scheidsmuur CD: Het venster der W.C. is te dichten door mevrouw Alice VANKOEKENBEEK.

5° Scheidsmuur FGH: de deuropening op zolder, tussen de goederen aangekaveld aan mevrouw Alice VANKOEKENBEEK en haar broeder mijnheer Joseph VANKOEKENBEEK, is te dichten door deze laatste alleen.

6° Nieuw te plaatsen trap in huis nr. 86: is ten laste van de verwerver van kavel twee.

7° Uitgang GHJK naar koer: de uitgang naar koer, zich bevindende op het goed aangekaveld aan Cyrille Leopold VANKOEKENBEEK, is gemeenschappelijk voor de goederen aangekaveld aan gezegd Cyrille Leopold VANKOEKENBEEK en kavel twee.

Het onderhoud is gemeenschappelijk.

Deze erfdienstbaarheid vervalt van zodra de verwerver van kavel twee een afzonderlijke uitgang maakt in muur HC om naar koer van kavel van kavel twee te gaan.

Het dichtmetsen van deur HG valt dan ten laste van de verwerver van kavel twee.

8° Het onderhoud der regenwatergoten en afvoerbuizen valt ten gemene laste der verwervers van kavels een tot drie.

9° Waterput onder trap V: gemene waterput ten gerieve van de kavels een tot drie. Het onderhoud van deze put valt ten laste van de [...].

10° Sterfputten W en X: dienstig voor afvoer der oppervlaktewateren en huishoudelijke afvalwaters van de goederen aangekaveld aan de deelgenoten Cyrille Leopold VANKOEKENBEEK en van Joseph VANKOEKENBEEK.

11° Grens HNOI: ingeval de verwerver van kavel twee de deuropening in scheidsmuur HG dichtmaakt, zal hij op zijn kosten een gemene afsluiting op ganse grond plaatsen.

Tussen de punt NO mag hij een opening laten of een poortje plaatsen.

12 Grens ED: gemene afsluiting op gemene grond te plaatsen door en op kosten van kavelante mevrouw DAELMAN-VANKOEKENBEEK.

13° Erfdienstbaarheid van doorgang over de zone NOPQ: de verwerver van kavel twee bekommt een eeuwigdurend recht van kosteloze doorgang over het goed aangekaveld aan Cyrille Joseph VANKOEKENBEEK, en dit op een breedte van één meter vijftig centimeters, zoals aangeduid op aangehecht metingsplan.

14° Erfdienstbaarheid van overgang over zone LMQRST: op het goed aangekaveld aan de heer Cyrille Leopold VANKOEKENBEEK – goed nummer 1 – aangeduid met de letters RSTU, wordt er door de verwervers van kavels een, twee en drie, de bouw van een autobergplaats voorzien en dit voor de verwerver van kavel twee.

In het geval dat de ingang van deze autobergplaats langs de zijde ST dient genomen te worden, wordt er een recht van overgang geschapen op het aangekaveld aan dito Cyrille Leopold VANKOEKENBEEK, over de zone aangeduid met de letters LMQRSTL, om met een voertuig tot in deze garage te geraken.

Indien evenwel de toegang tot deze garage langs de RU mag gebeuren, vervalt onmiddellijk dit recht van overgang."

7. Brandverzekering

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat de brandverzekeringspolis afgesloten door de verkoper met betrekking tot het goed, van rechtswege vervalt drie maanden na de datum waarop de notariële akte is verleden, tenzij de verzekeringsovereenkomst contractueel vroeger eindigt of de polis vroeger wordt opgezegd.

De verkoper verplicht er zich toe zijn verzekeringspolis nog acht dagen vanaf heden in stand te houden, om de koper toe te laten een nieuwe polis aan te gaan, indien hij tegen brand en andere risico's wenst verzekerd te zijn. Nadien zal het hem vrij staan zijn polis te beëindigen.



De koper doet in voorkomend geval onmiddellijk het nodige voor het aangaan van een nieuwe polis.

8. Nutsvoorzieningen

Leidingen, meters, draden en toestellen die aan nutsmaatschappijen of aan derden zouden kunnen toebehoren, maken geen deel uit van deze verkoop.

De koper is verplicht alle op naam van de verkoper bestaande contracten betreffende de aansluiting van het verkochte goed op de gas-, water- en elektriciteitsvoorziening of op enig ander distributienet over te nemen vanaf zijn ingentotreding.

9. Tienjarige aansprakelijkheid

De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper betreffende alle rechten die deze zou kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek). Evenwel zal de koper gehouden zijn, en dit ter volledige kwijting van de verkoper, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf de ondertekening van de authentieke akte.

De verkoper verklaart voormelde aansprakelijkheid niet te hebben ingeroepen.

De partijen verklaren door de notaris ingelicht te zijn geweest omtrent de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering inzake de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van de aannemers, promotors en architecten, en de verkoper verklaart dienaangaande geen werken te hebben uitgevoerd sinds 1 januari 2018 waarvoor een verzekeringsattest moet worden afgeleverd, noch van zo'n verzekeringsattest in het bezit te zijn gesteld.

10. Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld;

11. Stedenbouw

Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de te bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de koper op de hoogte te zijn van de mogelijkheid om, voorafgaandelijk aan heden, persoonlijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, etc.) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Inlichtingen

Aangezien de gemeente waarin het goed gelegen is beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister zijn de informatieverplichtingen zoals voorzien in artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, van toepassing.

Uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel de dato 27 oktober 2021 (dat de koper erkent voorafgaandelijk dezer te hebben ontvangen), 2° verklaringen van de verkoper en 3° het hypotheccair getuigschrift, blijkt dat:

- voor het goed volgende vergunningen werden uitgereikt:

* 'Verbouwen gevel', zonder gekende datum van aflevering (referte: 23064_1974_0200041);

* 'Verbouwen gevel bijgebouw', afgeleverd op 9 februari 1979 (referte: 23064_1979_0200034);

* 'aanleggen tuin', afgeleverd op 2 oktober 1986 (referte: 23064_1986_0200075).

- het goed deel uitmaakt van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', goedgekeurd op 7 maart 1977, waarbij de meest recente stedenbouwkundige bestemming is: **woongebied met landelijk karakter**;

- het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht;

- het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

- het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit voor de realisatie van een complex project.

- het goed niet het voorwerp uitmaakt van een verkavelingsvergunning.

De koper verklaart het hierboven vermelde uittreksel ontvangen te hebben, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde op 27 oktober 2021.

Consultatie register van herstellvorderingen

- Overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen heeft de instrumenterende notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44,§1, derde lid van Vlaamse Codex Wonen, geconsulteerd op 3 november 2021 en heeft vastgesteld dat dit register geen informatie bevat over voormeld goed.

De verkoper verklaart dat de woning werd opgericht vóór 22 april 1962 en, conform artikel 4.2.14 § 1 van de Codex, geacht wordt een vergunde woning te zijn.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES.

Koper en verkoper verklaren overeengekomen te zijn **geen controleonderzoek** 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 te laten uitvoeren, omdat de koper de elektrische installatie volledig gaat **renoveren**.

De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart tevens te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

DECRETALE VOORSCHRIFTEN.

a) Bodemdecreet.

De partijen verklaren ingelicht te zijn geweest nopens de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).

1. De verkoper verklaart dat er op de grond, die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemsaneringsdecreet.

2. Met betrekking tot het verkochte goed werd door de OVAM een bodemattest (kenmerk 20210929209) afgeleverd op 5 oktober 2021 in overeenstemming met artikel 101 paragraaf 1 van voormeld Decreet.

Dit bodemattest bepaalt letterlijk:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.



3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

De verkoper verklaart dat hij de koper voor het sluiten van de overeenkomst niet op de hoogte heeft gebracht van de inhoud van het bodemattest, wegens gebrek aan een verkoopovereenkomst. De verkoper verklaart de koper inmiddels op de hoogte te hebben gebracht van de inhoud van het voormelde bodemattest. De verkoper verklaart dat de koper voor de ondertekening van onderhavige akte bovendien in het bezit werd gesteld van dit bodemattest, afgeleverd door de OVAM op 5 oktober 2021, hetgeen voor het verkochte goed het meest recent afgeleverde bodemattest is.

Nadat de koper werd geïnformeerd over het feit dat hij de nietigheid van de overdracht kan vorderen omdat hij voor het sluiten van de overeenkomst niet op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het bodemattest betreffende deze grond verklaart deze in toepassing van artikel 116, §1 Bodemdecreet:

1° voor het verlijden van onderhavige akte in het bezit te zijn gesteld van het meest recent afgeleverde bodemattest of van een bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest;

2° uitdrukkelijk aan de nietigheidsvordering te verzaken.

De verkoper verklaart dat de koper voor de ondertekening van onderhavige akte bovendien in het bezit werd gesteld van dit bodemattest, afgeleverd door de OVAM op 5 oktober 2021, hetgeen voor het verkochte goed het meest recent afgeleverde bodemattest is.

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

Conform artikel 117 vermeldt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van hoofdstuk 8 van voormeld decreet werden toegepast.

b) Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op 5 oktober 2021 blijkt dat voor het hierbij verkochte goed geen voorkooprecht Vlaamse Codex Wonen van 2021 van toepassing is.

c) Leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen.

De verkoper verklaart dat het voorschreven goed niet opgenomen is in de inventaris van de leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen en/of woningen, zoals bedoeld in het Vlaamse Codex Wonen van 2021.

d) Leegstand en verkrotting van bedrijfsruimten.

De verkoper verklaart dat het voorschreven goed niet opgenomen is in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, zoals bedoeld in het Decreet van de Vlaamse Raad van 19 april 1995.

e) Decreet van het Vlaams Parlement van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

De verkoper verklaart dat het goed niet bezwaard is met een voorkooprecht krachtens voormeld Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

f) Bosdecreet.

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.

- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Vervreemding van een bebost eigendom toebehorend aan een rechtspersoon met publiekrechtelijk statuut mag enkel gebeuren na goedkeuring door de Vlaamse regering.]

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat het hierboven vermelde goed **niet** kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

g) Onroerend erfgoeddecreet – Onroerend erfgoedbesluit

De verkoper verklaart dat het verkochte goed is opgenomen in de **inventaris van het bouwkundig erfgoed “Dorpskern Pepingen”**, vastgesteld bij ministerieel besluit van 3 juni 1986.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover 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.

j) Energieprestatiecertificaat.

De verkoper verklaart dat er geen energieprestatiecertificaat aanwezig is. Dit is niet vereist, wegens gebrek aan schriftelijke publiciteit voor de verkoop van het goed.

VERKLARINGEN DOOR DE VERKOPER.

De verkoper verklaart:

a) dat het hierboven beschreven goed niet valt onder de bepalingen van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen.

b) dat het goed met geen enkel voorkeurrecht tot aankoop, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard uit hoofde van pacht, ruilverkaveling of anderszins en het verder met geen vervreemdingsverbod is bezwaard.

c) dat het goed niet getroffen is door besluiten inzake onteigening, rooilijn, ondergrondse inneming, erfdienstbaarheid van openbaar nut of door enig ander overheidsbesluit.

d) dat voor het goed geen milieuvergunning werd afgeleverd en er terzake geen inbreuken werden vastgesteld.

WATERPARAGRAAF - INTEGRAAL WATERBELEID.

Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via waterinfo.be, gedaan de dato 28 september 2021, verklaart de ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 gewijzigd bij Koninklijk Besluit van 20 september 2017 houdende afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de ondergetekende 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 onroerend goed:

– niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied;



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

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

VLAREM II.

De verkoper verklaart dat er zich in het verkochte goed geen stookolietank bevindt.

Indien naderhand zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper op zijn kosten hetzij het nodige doen om de tank vakkundig te laten verwijderen, hetzij ze vakkundig te laten buitengebruik stellen en zal de bewijzen hiervan overhandigen aan de koper.

PRIJS - KWIJTING.

Deze koop is toegestaan en aanvaard voor de prijs van **HONDERDVIJFENTACHTIGDUIZEND EURO (€ 185.000,00)**, welk bedrag de koper betaald heeft aan de verkoper bij het verlijden van deze akte.

De verkoper verklaart voormelde som ontvangen te hebben en verleent de koper kwijting.

ONTSLAG VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt er uitdrukkelijk van ontslagen om enige ambtshalve inschrijving te nemen tijdens de overschrijving van onderhavige akte.

VERKLARING OVER DE OORSPRONG VAN DE GELDEN.

Ondergetekende notaris Diegenant bevestigt dat de betaling die hij persoonlijk heeft vastgesteld, is gebeurd door middel van overschrijving van de rekening met nummer *** op naam van ***.

KOSTEN.

Alle kosten, taksen en erelonen van de verkoopakte zijn ten laste van de koper, **inclusief de leveringskosten van de verkoper.**

VERKLARINGEN PRO FISCO.

Kosteloze Registratie – Recht op geschriften

De koper vraagt hier de toepassing van artikel 2.9.6.0.3,1°-4° VCF op basis van het algemeen nut van deze verrichting.

Ondergetekende notaris verklaart dat deze akte tevens vrij van het recht op geschriften is.

Teruggave van registratierechten

De instrumenterende notaris informeert de verkoper omtrent de mogelijkheid tot teruggave van registratierechten bij wederverkoop binnen termijn voorzien in artikel 3.6.0.0.6, §1 VCF.

De verkoper verklaart geen recht tot voormelde teruggave te kunnen laten gelden.

Meerwaardebelasting

Ondergetekende notaris heeft de partijen ondermeer ingelicht omtrent de wetgeving van de directe belastingen op de meerwaarde.

De verkoper verklaart voor de eventuele meerwaardebelasting rijksinwoner te zijn. De koper verbindt zich de verkoper mede in zake te roepen bij een eventuele vaststelling bij een tekortschatting, op straffe van een boete, gelijk aan de meerwaardebelasting op het verhoogde bedrag, aan de verkoper te betalen.

Fiscale volmacht

Partijen geven hierbij volmacht aan het kantoor van Koen Diegenant, notaris te Halle, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte.

PREMIES.

De koper erkent dat hij door ondergetekende notaris werd ingelicht omtrent het bestaan van diverse subsidies voor het verbouwen en renoveren van woningen in het Vlaams Gewest en dat hij hem hieromtrent gewezen heeft op het bestaan van de website www.premiezoeker.be.

VERZEKERING GEWAARBORGD WONEN.

Wie een hypothecaire lening afsluit voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning, kan zich met de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. Zo helpt de Vlaamse overheid u uw lening af te betalen als u een tijd niet kunt werken. Meer informatie: www.wonenvlaanderen.be/premies.

WOONSTKEUZE.

Voor de uitvoering van deze akte kiezen partijen woonst in hun respectievelijke voormelde woonplaats of maatschappelijke zetel.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT.

a) De notaris bevestigt dat de namen, de voornamen en de woonplaats van de comparanten hem werden aangetoond aan de hand van de hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand en het rijksregister dat de namen, voornamen, plaats en datum van geboorte van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

c) De comparanten geven ondergetekende notaris uitdrukkelijk de toestemming om hun rijksregisternummer in deze akte te vermelden.

AFSCHRIFT VAN DE AKTE.

De notaris informeert de partijen dat ze een digitaal afschrift van deze akte kunnen terugvinden via de link <https://www.izimi.be/nl/> onder de hoofding "Mijn akten".

SLOTVERKLARINGEN.

Op vraag van de instrumenterende notaris

1 - verklaart de verkoper:

a) dat hij geen kennis heeft van enige gerechtelijke procedure waardoor het goed bestemd zou kunnen zijn;

b) dat hem geen enkel beslag, zelfs geen bewarend beslag, werd betekend.

c) Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

2 - De koper verklaart uitdrukkelijk dat de fondsen die hij heeft gebruikt om deze aankoop te financieren niet afkomstig zijn van een vonnis of arrest onderworpen aan een proportioneel registratierecht, en dit krachtens de artikelen 150 en 184bis Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten;

3 - De verkoper en de koper verklaren dat tot op heden geen verzoekschrift van collectieve schuldenregeling werd ingediend, en dat zij niet de intentie hebben dit nu te doen.

Verklaring artikel 9 Organieke Wet Notariaat.

De comparanten 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 op het Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een Notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van duidelijke 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.

LEZING - TOELICHTING.

1. De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer, namelijk op 3 november 2021.

2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat evenals de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van de akte.

3. De gehele akte werd door mij, notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN AKTE.

Verleden te Pepingen, in de collegezaal van het gemeentehuis.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten, getekend met mij, notaris.