

Ten jare TWEEDUIZEND EN NEGEN.

De TWAALFDE MEI.

Voor Ons, **Meester VERMEULEN Ludwig**, notaris ter standplaats Merelbeke, houder der minute en die deze akte in zijn repertorium zal inschrijven, en met tussenkomst van **Meester GHEERAERT Christof**, notaris te Gent, met standplaats Drongen.

ZIJN VERSCHENEN :

Van eerste zijde :

-----

De heer **VLERICK Geert Peter Jules Margriet**, geboren te Sint-Amandsberg op zeventien april negentienhonderd vierenzestig, ongehuwd, die geen verklaring van wettelijke samenwoning heeft afgelegd, wonende te 3191 Boortmeerbeek, Consciencelaan 25.

Identiteitskaart nummer 590-0450303-55.

Nationaal nummer 640417 397-77

Hierna genoemd "de verkoper"

Van tweede zijde :

-----

Mevrouw **COLPAERT Daisy Lily July**, geboren te Gent op negen maart negentienhonderd drieëntachtig, ongehuwd, die geen verklaring van wettelijke samenwoning heeft afgelegd, wonende te 8340 Damme, Vlienderhaag 13/A.

Identiteitskaart nummer 590-5765960-15

Nationaal nummer 830309 036-03

Hierna genoemd "de koper"

De verschijner van eerste zijde, verklaart voor de geheleheid in volle eigendom eigenaar te zijn van nabeschreven onroerend goed (welk goed onder het stelsel der medeëigendom zal geplaatst worden zoals verder uiteengezet) :

GEMEENTE MELLE.

Een woon- en handelshuis op en met grond, staande en gelegen te Melle, Merelbekestraat 72, bekend ten kadaster Melle tweede afdeling, sectie A, nummer 496/S, met een oppervlakte volgens kadaster van zevenenzeventig centiaren (00a77ca) ; volgens titel van eigendom was voorschreven onroerend goed, onder grotere oppervlakte, samen met het aanpalend onroerend goed met huisnummer 70, bekend ten kadaster onder nummer 496/R.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

Hoger beschreven onroerend goed behoort de heer Vlerick Geert toe, om het aangekocht te hebben jegens mevrouw Gyselinck Myriam Marguerite Joanna te Berlare, blijkens akte verleden voor notaris Benoit Vanpeteghem destijds te Merelbeke, met tussenkomst van notaris Patrice Bohyn te Beveren met standplaats Haasdonk, op zes oktober tweeduzend en drie, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Gent, onder referte 68-T-28/11/2003-13388.

## **EERSTE VERRICHTING : BASISAKTE.**

Met het inzicht op de afzonderlijke vervreemding van delen van voorschreven onroerend goed, en met het oog op de horizontale verdeling, verzoeken de verschijners ondergetekende notarissen, de basisakte te willen opstellen van voorschreven gebouw, welke akte zal dienen als basis voor het vaststellen van de rechten en verplichtingen van iedere mede-eigenaar, dit om alle moeilijkheden te voorkomen tussen de huidige en/of toekomstige medeëigenaars en/of vruchtgebruikers en/of rechthebbenden op een deel of delen van voorschreven onroerend goed.

Gezien de aard van voormeld onroerend goed (geen groot gebouw met beperkt aantal medeëigenaars en weinig gemeenschappelijke delen), verklaren al de verschijners in deze uitdrukkelijk akkoord te gaan met de uitsluiting van de toepassing van het bijzonder wettelijk regime inzake appartementsmedeëigendom, zoals voorzien door artikel 577-3 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek.

De verschijners in deze behouden zich evenwel het recht voor, om de door hen gewenste regeling conventioneel uit te werken door het opmaken van een basisakte en een reglement van medeëigendom, die samen als toetredingscontract dienen te worden beschouwd.

Alle verplichtingen voortvloeiende uit huidige akte verbinden de medeëigenaars, alsook hun erfgenamen, rechthebbenden en huurders, aan dewelke zij gehouden zijn dezelfde verplichtingen op te leggen onder beding van sancties en schadevergoeding.

Het onroerend goed wordt ingedeeld in een aantal privatieve delen en een aantal gemeenschappelijke delen. Ieder van de privatieve delen vormt een onderscheiden eigendom, waarover afzonderlijk zal kunnen worden beschikt, ten kosteloze of ten bezwarende titel, of die met zakelijke rechten zal kunnen bezwaard worden. De gemeenschappelijke gedeelten daarentegen, zoals hierna beschreven, worden gegroepeerd in een gedwongen onverdeeldheid en zullen een onafscheidelijke bijhorigheid vormen van de privatieve delen waaraan ze gekoppeld worden, telkens voor een breukdeel zoals hierna bepaald.

Ieder der privatieven omvat :

1/ een gedeelte in privatieve en uitsluitende eigendom ;  
2/ een bepaald aantal eenheden in de gemene delen, die zich bevinden in de toestand van medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid, zoals de grond.

Elke overeenkomst, slaande op een privaatief, slaat ook op de eenheden in de gemene delen die eraan verbonden zijn. De gemene delen zijn verdeeld in honderd eenheden, omgeslagen over de verschillende privatieven zoals hierna opgegeven.

Beschrijving van het gebouw.

-----

De gedwongen onverdeeldheid omvat onder meer de grond, de

stoepen, de grondvesten, de betonnen delen en/of geraamte, de dragende muren, de dakconstructies, de muren die de privatieve gedeelten van de gemeenschappelijke delen of privatieve delen met verschillende eigenaars scheiden, de buitengevels, de bekleding der schouwen, de vloerdekken tussen de verschillende verdiepingen, de gemeenschappelijke leidingen van alle aard voor water, gas, elektriciteit en riolering (behoudens nochtans de delen van deze leidingen in het privaat, indien deze leidingen tot uitsluitend en particulier gebruik van dit privaat dienen), de waterput en de septische put welke zich bevinden in de ondergrond van de achterliggende koer.

Verder zijn gemeenschappelijk : alle delen van het onroerend goed, welke niet zullen bestemd zijn tot het uitsluitend gebruik van één der medeëigenaars en welke gemeenschappelijk zullen zijn volgens de wet en het gebruik. Bij ontstentenis van of tegenstrijdigheid tussen titels, worden de gedeelten van gebouwen of gronden die tot het gebruik van alle medeëigenaars bestemd zijn, geacht gemeenschappelijk te zijn.

Het aandeel van ieder privaat deel in de gemeenschappelijke gedeelten wordt bepaald rekening houdend met de respectieve waarde ervan.

Het gebouw omvat :

**1/ Eerste privaat : handelsgeljkvloers** (bestemd als **kantoor** volgens de navermelde stedenbouwkundige vergunning in datum van twaalf oktober tweeduizend en vier), omvattende :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

\*volgens de destijds afgeleverde stedenbouwkundige vergunning : kantoorruimte, badkamer met wc, keuken ;

\*volgens het aan deze akte gehechte uitvoeringsplan : kantoorruimte vooraan (leefruimte), wc, badkamer, keukenhoek, kantoorruimte achteraan (leefruimte), berging.

Bij dit handelsgeljkvloers hoort het privaat genot van de achterliggende koer.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeelde : veertig/honderdsten (40/100) der gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Dit privaat is toegankelijk via de gemeenschappelijke voordeur en de gemeenschappelijke inkom op het gelijkvloers.

**2/ Tweede privaat : appartement op de eerste verdieping en dakverdieping**, omvattend :

a) in privatieve en uitsluitende eigendom :

\*volgens de destijds afgeleverde stedenbouwkundige vergunning :

-op de eerste verdieping : woonkamer, badkamer, keuken, hall, wc, private trap van de eerste verdieping naar dakverdieping.

-dakverdieping : twee slaapkamers.

\*volgens het aan deze akte gehechte uitvoeringsplan :

-op de eerste verdieping : leefruimte, berging, keuken, badkamer met wc, private trap van de eerste verdieping naar dakverdieping.

-dakverdieping : twee slaapkamers.

Bij dit privaatief hoort het privaatief genot van het dakterras op de eerste verdieping.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeeldheid : zestig/honderdsten (60/100) der gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Dit privaatief is toegankelijk via de gemeenschappelijke voordeur en de gemeenschappelijke inkom op het gelijkvloers, en via de trap van het gelijkvloers naar de eerste verdieping.

#### Verdeling van de lasten.

-----

a) Algemene lasten.

De aan de medeëigendom verbonden lasten zoals kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten worden gedragen door de medeëigenaars volgens hun kwotiteiten in de gemeenschappelijke gedeelten. Opdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel tussen verschillende personen door onverdeeldheid, vruchtgebruik, erfpacht, opstal en dergelijke, maakt het voor die kavel verschuldigde bedrag hoofdelijk opeisbaar van alle deelgenoten. Indien een eigenaar de gewone uitgaven voor eigen gebruik zou vermeerderen zal hij alleen de last van deze vermeerdering moeten dragen.

Wat de brandverzekering betreft zal, behoudens afwijkende overeenkomst tussen alle eigenaars van het gehele gebouw, steeds een gemeenschappelijke brandverzekeringsspolis dienen afgesloten te worden voor het gehele gebouw. De brandverzekeringsspremies zullen gedragen worden door de eigenaars en/of vruchtgebruikers van de verschillende privaatieven, zoals door de verzekeringsmaatschappij vastgesteld zal worden.

b) Bijzondere lasten.

\*alle kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van het dakterras, de vensterkoepel (van de badkamer van het tweede privaatief), en de twee dakvensters van de slaapkamers, zijn uitsluitend ten laste van het tweede privaatief.

\*alle kosten van onderhoud, herstelling en vernieuwing van de koer (ter uitzondering van de waterput en de septische put gelegen in de ondergrond van de koer) zijn uitsluitend ten laste van het eerste privaatief.

\*het verbruik van verlichting in de gemeenschappelijke gang is uitsluitend ten laste van het eerste privaatief.

#### Stedenbouwkundige verklaringen

-----

Het college van burgemeester en schepenen der gemeente Melle, heeft een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op twaalf oktober tweeduizend en vier, met betrekking tot het verbouwen van de destijds bestaande woning, in een "kantoor

met appartement op de eerste verdieping". Bij het uitvoeren van de verbouwing werden wijzigingen aangebracht aan de oorspronkelijk vergunde plannen. Aan onderhavige akte worden gehecht, na ondertekening ervan "ne varietur" door de partijen en door ondergetekende notarissen :

- a) het plan opgemaakt door architect Francis Delacroix te Gent op zeventwintig april tweeduizend en negen, waarin de huidige toestand van beide privatieven opgetekend staat;
- b) de brief van zelfde architect in datum van dertig april tweeduizend en negen, waarin letterlijk vermeld staat : "Betreft : Merelbekestraat 72, 9090 Melle. Ondergetekende verklaart hierbij dat de wijzigingen van de huidige toestand ten opzichte van de vergunde toestand niet van structurele aard zijn. Hierdoor is de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning niet vereist".

Ondergetekende notarissen hebben de partijen er uitdrukkelijk op gewezen dat de bestemming van het gelijkvloers, volgens de afgeleverde stedenbouwkundige, "kantoor" is.

#### **TWEDE VERRICHTING : VERKOOP.**

De verschijner van eerste zijde, heeft Ons bij deze verklaard te verkopen, af te staan en over te dragen onder de gewone waarborg als naar rechte en om te worden afgeleverd voor vrij, zuiver en onbelast van alle voorrechten en hypotheken hoegenaamd, aan en in voordeel van de verschijner van tweede zijde, hier aanwezig en in koop aanvaardend, de volle eigendom van voormeld tweede privaatief (appartement op de eerste verdieping en dakverdieping, met bijhorende delen in medeëigendom en gedwongen onverdeeldeheid).

#### **VOORWAARDEN.**

Deze verkoop en koop is gesloten onder de volgende voorwaarden en bespreken :

1. De koper verkrijgt vanaf heden de volle eigendom, het genot en vrij gebruik van het verkochte goed, dat volgens de verklaring van de verkoper niet verhuurd is. De verkoper verklaart dat het met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard.
2. De koper draagt en betaalt vanaf zijn ingenottreding alle belastingen en taksen die op het verkochte goed betrekking hebben. De verkoper verklaart het aandeel van de koper in de onroerende voorheffing van het lopende jaar ontvangen te hebben, waarover kwijting ; dit aandeel werd berekend op basis van het huidig kadastraal inkomen van het gehele gebouw en rekening houdende met het aantal honderdsten in de gemene delen van het tweede privaatief.
3. Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevond op het ogenblik van de overeenkomst, met alle zichtbare en verborgen gebreken, met alle heersende en

lijdende, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, ook al zijn ze niet gekend, en met alle gemene muren, hagen of andere afsluitingen, en zonder waarborg van oppervlakte, zelfs al overtrof het verschil één/twintigste. De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben toegestaan met betrekking tot het gehele gebouw, en dat zijn eigendomstitel er geen vermeldt.

4. Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van hypotheken, voorrechten, bezwarende overschrijvingen en schulden.

5. Nutsvoorzieningen. De koper is verplicht alle bestaande contracten betreffende water-, gas-, elektriciteitsvoorziening of enige andere distributiedienst over te nemen. Hij stelt deze diensten op de hoogte van zijn aankoop.

6. De verkoper verklaart dat het goed verzekerd is tegen brandgevaar. De koper verklaart onmiddellijk het nodige te doen voor het aangaan van een nieuwe verzekering, en ontslaat de verkoper ervan zijn polis nog langer aan te houden. Koper en verkoper zullen zich echter dienen te houden aan de bepalingen van de basisakte waarvan hoger sprake.

7. De koper betaalt alle kosten, rechten en erelonen in verband met deze akte, ter uitzondering van de kosten van de basisakte, welke ten laste van de verkoper zijn.

#### BESCHERMDE MONUMENTEN, LANDSCHAPPEN, STADS- EN DORPS-GEZICHTEN.

De verkoper verklaart dat het goed niet voorkomt op een ontwerp van lijst, noch op een definitieve lijst van voor bescherming vatbare monumenten, landschappen of gezichten, en dat hij ter zake alleszins geen betekening heeft ontvangen.

#### BODEMTOESTAND.

1. De verkoper verklaart dat er op hoger vermelde grond bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (afgekort "Bodemdecreet"). Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Melle heeft in zitting van zesentwintig februari negentienhonderd zevenennegentig akte genomen van de melding ingediend door bvba Safe Wash te Berlare, voor het exploiteren van een wasserij. De verkoper verklaart echter dat er in het verkochte goed nooit een exploitatie van een wasserij plaatsgehad heeft met een geïnstalleerde drijfkracht van meer dan 200kW, noch een inrichting voor het chemisch reinigen, voorbehandelen en behandelen van textiel, en ook textielveredeling, met een totale drijfkracht van meer dan 5kW.

2. De comparanten verklaren dat de koper geen kennis heeft gehad van de inhoud van het bodemattest vóór het sluiten

van de onderhandse verkoopovereenkomst, maar dat deze inhoud hem wel werd medegedeeld vóór de ondertekening van de onderhavige akte. Dit bodemattest werd door de OVAM afgeleverd op zevententwintig maart tweeduizend en negen en luidt als volgt: *"Inhoud van het bodemattest: De OVAM beschikt voor deze grond niet over informatie met betrekking tot de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

Gelet op het bovenstaande verklaart de koper uitdrukkelijk de vroeger afgesloten overeenkomst te bevestigen en onherroepelijk te verzaken aan alle vorderingen tot nietigheid die hij zou kunnen laten gelden op grond van artikel 116, § 1 van het Bodemdecreet met betrekking tot onderhavige verkoop.

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. 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 verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

4. De instrumenterende notarissen bevestigen dat de bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van "Titel III" van het Bodemdecreet werden toegepast. De notarissen wijzen de koper er echter op dat dit 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 zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

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

#### VERKLARINGEN IN VERBAND MET STEDEBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING.

1/ Voor het oprichten van gebouwen of het verbouwen van bestaande gebouwen zal de koper zich dienen te gedragen naar de voorschriften en reglementen die reeds ingevoerd zijn of later zouden ingevoerd worden door Staat, Provincie, Gemeente of andere bevoegde overheid ; voor alle bouwen/of verbouwingswerken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, zal de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van alle medeëigenaars van het gehele gebouw noodzakelijk zijn.

2/ De koper verklaart te weten dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om het bestaande goed te verbouwen.

3/ Bij brief in datum van één april tweeduizend en negen

heeft de gemeente Melle volgende stedenbouwkundige inlichtingen verstrekt :

"-Volgens de planologische voorzieningen van het bij Koninklijk besluit in datum van veertien september negentienhonderd zeventenzeventig vastgesteld gewestplan Gentse en Kanaalzone, is het goed gelegen in een woongebied ;

-Het goed maakt deel uit van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "afbakening grootstedelijk gebied Gent" goedgekeurd op zestien december tweeduizend en vijf.

-Voor het goed werd op twaalf oktober tweeduizend en vier een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt voor het verbouwen van een bestaande woning in een handelspand met appartement.

-Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige misdrijven vastgesteld".

4) Ondergetekende notarissen verklaren :

- dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust zoals bedoeld in artikel 63 Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening ;

- dat er voor voorschreven goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikelen 146 of 149 tot en met 151 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

5) Ondergetekende notarissen verklaren dat, volgens de thans beschikbare gegevens, voorschreven onroerend goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

6) Tevens wordt artikel 99 van voormeld Decreet opgenomen:

"§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken; die geen betrekking hebben op de stabiliteit,

[2° ontbossen in de zin van het bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet;]

[3° hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voor zover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990;]

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerhande materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt, zoals woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen, tenten;



d) het plaatsen van één of meer verplaatsbare inrichtingen of rollend materieel die hoofdzakelijk voor publicitaire doeleinden worden gebruikt;

6° het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voor zover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen;

7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° publiciteitsinrichtingen of uithangborden plaatsen of wijzigen;

9° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, waaronder een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld, een zwembad.

Onder bouwen en plaatsen van vaste inrichtingen, zoals bedoeld in het eerste lid, 1°, wordt verstaan het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan, ook al kan het ook uit elkaar worden genomen, verplaatst of is het volledig ondergronds. Dit behelst ook het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een vaste inrichting of constructie ontstaat, en het aanbrengen van verhardingen.

Onder instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

[Hieronder kunnen geen werken begrepen worden die betrekking hebben op de constructieve elementen van het gebouw, zoals: 1° vervangen van dakgebinten of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen; 2° geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen.]

Als hoogstammige boom zoals bedoeld in het eerste lid, 3°, wordt beschouwd elke boom die op een hoogte van 1 meter boven het maaiveld een stamontrek van 1 meter heeft.

Als aanmerkelijke reliëfwijziging zoals bedoeld in het eerste lid, 4°, wordt onder meer beschouwd elke aanvulling, ophoging, uitgraving of uitdieping die de aard of functie van het terrein wijzigt.

Onverminderd het eerste lid, 5°, c, is geen stedenbouwkundige vergunning vereist voor het kamperen met verplaatsbare inrichtingen op een kampeerterrein in de zin van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

§ 2. De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, wegens hun aard en/of omvang, in afwijking van § 1, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

§ 3. Een provinciale en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen de vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen, genoemd in § 1, aanvullen. Ze kunnen ook voor de met toepassing van § 2 van vergunning vrijgestelde werken en handelingen de stedenbouwkundige vergunningsplicht invoeren."

#### POSTINTERVENTIEDOSSIER.

Op vraag of er voor het hoger beschreven goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper bevestigend. De koper erkent een exemplaar van dit dossier ontvangen te hebben. De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat hij de plicht heeft het postinterventiedossier te bewaren om het te overhandigen in geval van overdracht van het goed om welke reden dan ook.

#### ELEKTRISCHE INSTALLATIES.

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 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Dit onderzoek werd op 15/06/2005 uitgevoerd door de vzw Technisch Bureau Verbruggen te Antwerpen. De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie uiterlijk op 15/06/2030 terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen Reglement. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

#### ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT.

Met betrekking tot het verkochte onroerend goed, werd op 05/02/2009 een energieprestatiecertificaat opgesteld door een erkend energiedeskundige, meer in het bijzonder door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "NVH" te Deinze. Dit certificaat dat geldig blijft tot 05/02/2019 werd door de verkoper aan de koper overhandigd. Het door de deskundige berekend energieverbruik (kWh/m<sup>2</sup>) bedraagt ----- "155".

#### VLAAMSE WOONCODE.

De verkoper verklaart dat het goed niet valt onder toepassing van artikel 84 van de Vlaamse Wooncode, waarin een

recht van wederinkoop bepaald wordt gedurende twintig jaar vanaf de oorspronkelijke verkrijging. Tevens verklaart hij dat er geen recht van voorkoop geldt zoals bedongen in artikel 85/1 van de Vlaamse Wooncode.

#### PRIJS.KWIJTING.

Verder is deze koop gesloten en aanvaard om en mits de som honderd zevenenveertig duizend vijfhonderd euro ----- (147.500,00€) welke som de verkoper erkent ontvangen te hebben vanwege de koper als volgt :

- a) veertigduizend euro (40.000,00€) vóór het verlijden dezer door middel van een cheque van Argenta ter som van vijftienduizend euro, en door middel van een cheque van KBC ter som van vijftentwintig duizend euro ;
- b) het saldo of honderd en zeven duizend vijfhonderd euro (107.500,00€) bij het verlijden dezer door middel van een overschrijving van rekening nummer 390-0203400-46, voor een hoger bedrag,

WAAROVER VOLLE KWIJTING EN ONTLASTING onder voorbehoud van inning bij betaling met cheque en dubbel gebruik uitmakend met elke andere kwijting die voor hetzelfde doel werd afgeleverd.

#### VERKLARING VOOR DE HEFFING VAN DE REGISTRATIETRECHTEN.

Het kadastraal inkomen van gehele goed te Melle, Merelbekestraat 72, bedraagt op heden zevenhonderd en twaalf euro (712€) ; ingevolge huidige akte wordt het gehele goed in twee privatieven gesplitst (met de erbij horende gemene delen), en is derhalve het kadastraal inkomen dat aan elk der privatieven toegekend zal worden op heden nog niet vastgesteld. Ingevolge artikel 56 van het wetboek der registratierechten wordt huidige akte derhalve tegen het gewoon recht geregistreerd, behoudens de in artikel 58 voorziene teruggaaf en rekening houdende met de abbattemen-ten waarvan hierna sprake.

Teneinde te genieten van de vermindering door teruggave van registratierechten zoals voormeld, verklaart de koper:

- a) dat hij geen andere onroerende goederen bezit of dat hij, voor het geheel of in onverdeeldheid niet één of meer onroerende goederen bezit 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 hij in blote eigendom bezit en heeft verkregen uit de nalatenschap van een bloedverwant in opgaande lijn en afgezien van wat hij in volle eigendom bezit en uit de nalatenschap van een bloedverwant in opgaande lijn in volle of blote eigendom heeft verkregen, en op voorwaarde dat het kadastraal inkomen van die in volle eigendom bezeten goederen niet meer bedraagt dan vijftentwintig procent van het bedoelde maximum.

- b) in geval van toepassing van artikel 53, 2°, dat hij voor het geheel in volle of in blote eigendom geen onroerend goed bezit dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd en door hem anders dan uit de nalatenschap van zijn bloedverwanten in de opgaande lijn werd verkregen.
- c) dat hij zijn inschrijving in het bevolkingsregister (of in het vreemdelingenregister) op het adres van het verkregen goed zal bekomen en dat deze inschrijving moet geschieden binnen een termijn van drie jaar te rekenen vanaf heden en ten minste drie jaar zonder onderbreking behouden moet blijven.
- d) dat een kadastraal uittreksel naderhand zal voorgelegd worden.

Bijgevolg behoudt de koper zich het recht voor om van hetgeen boven vijf procent als registratierecht wordt geheven, teruggave te vragen op overlegging van een na de vaststelling van het kadastraal inkomen afgeleverd uittreksel uit de kadastrale legger.

De koper vraagt tevens de toepassing van het abattement en het bijkomend abattement bepaald in artikel 46bis van het Registratiewetboek (en derhalve niet de toepassing van de meeneembaarheid door verrekening uit artikel 61<sup>3</sup> van dit wetboek) en verklaart:

1. te voldoen aan de voorwaarde vermeld in artikel 46bis, te weten op de datum van de overeenkomst tot koop voor de geheelheid geen eigenaar te zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd, met inbegrip van een perceel grond, stedenbouwkundig bestemd tot woningbouw,
2. zich ertoe te verbinden zijn hoofdverblijfplaats te vestigen op de plaats van het gekochte goed binnen twee jaar na de datum bepaald in voormeld artikel 46bis,
3. dat op het bij deze aangekochte goed, met het oog op de financiering ervan door de koper, een hypothecaire inschrijving genomen zal worden, binnen de twee jaar na de datum van de registratie aan het evenredig recht van de aankoop, en uiterlijk binnen de twee jaar na de uiterste datum voor regelmatige aanbieding ter registratie aan het evenredig recht, dit is binnen de wettelijk gestelde termijn vermeld in artikel 46bis 4<sup>e</sup> lid, c van het wetboek van registratierechten.

#### SLOTBEPALINGEN.

1/ De hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen bij het overschrijven dezer akte, enige ambtshalve inschrijving te nemen.

2/ Lezing werd gegeven van het eerste lid van artikel 203 der registratiewet, betreffende de bewimpeling in de prijzen, lasten en bedongen waarde der goederen.

3/ De notarissen bevestigen de eenzelveigheid van de partijen te hebben opgegeven zoals vermeld in de registers van de

burgerlijke stand.

4/ Na voorafgaandelijk lezing gegeven te hebben van artikel 62 paragraaf 2, en van artikel 73 van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde, hebben wij, ondergetekende notaris aan de verkoper gevraagd of hij belastingplichtige is voor de toepassing van de voormelde belasting. Op onze vraag heeft de verkoper verklaard ingeschreven te zijn onder nummer 738.219.092.

5/ De comparanten hebben verklaard dat zich hier volgens hen geen manifeste 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 notarissen hen naar behoren hebben ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad hebben verstrekt.

RECHT OP GESCHRIFTEN.

Het recht op geschriften met betrekking tot huidige akte bedraagt vijftig euro, op aangifte van ondergetekende notarissen.

WAARVAN AKTE.

Opgemaakt en verleden te Merelbeke. En na integrale voorlezing en na gedane toelichting, hebben de partijen met Ons, notarissen, getekend.

(getekend) volgen de handtekeningen

Geregistreerd te Merelbeke de 18 mei 2009 boek 398 blad 52 vak 6, zeven rollen, één verz. Ontvangen: twaalfduizend tweehonderd vijftig euro (€ 12.250,00). De eerstaanwezende inspecteur (getekend) R. Michiels

AANGEHECHTE STUKKEN :

1/ opmetingsplan bestaande toestand waarvan tekst en aanhechtingsformule luidt als volgt: "Ir Architect Francis Delacroix, Voorhavenkaai 5, 9000 Gent, e-mail [francis@ms-leopard.be](mailto:francis@ms-leopard.be), T 09 2281825 F 09 2281825 BE 0642.427.436 RPR Gent. Project Verbouwen van 2 half open bebouwingen. Ligging Merelbekestraat 72, 9090 Melle. Bouwheer Vlebowin bvba-Dhr. Geert Vlerick Fraterstraat 86, 9820 Merelbeke. Opmeting bestaande toestand. Dossiernr., datum 27-04-2009, plan 01-01, schaal 1/50. "Ne Varietur", volgen de handtekeningen, volgt het plan. Geregistreerd één bld geen renvooi te Merelbeke op 18 mei 2009 boek 6/75 blad 47 vak 23. Ontvangen: vijfentwintig euro (€ 25,00). De eerstaanwezende inspecteur (getekend) R. Michiels"

2/ brief van architect Francis Delacroix van 27 april 2009



## Ingenieur Architect Francis Delacroix

Woonschip MS Leopard  
francis@ms-leopard.be

Voorhavenkaai 5, 9000 Gent  
BE 0642 427 436 RPR Gent

M 0473 677 151 F 09 228 18 25  
Bank KBC 737-0009686-29

Datum : 30 april 2009

**Betreft: Merelbekerstraat 72, 9090 Melle**

Ondergetekende verklaart hierbij dat de wijzigingen van de huidige toestand ten opzichte van de vergunde toestand niet van structurele aard zijn.

Hierdoor is de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning niet vereist.

Opgemaakt te Gent op 30-04-09

Ir arch Francis Delacroix



"UNE VARIËTUR"

Geregistreerd *Peu* bld *Peu* renvoi  
te Merelbeke op *18 MEI 2009*  
boek *OP*, blad *47*, vak *13*  
Ontvangen VIJFENTWINTIG euro  
€ 25,00

De certificaanwezende Inspecteur

R. Michiels

VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE,

Notaris Ludwig VERMEULEN