

AKTE VERKOOP ONROEREND GOED

Op _____ zijn voor mij, **Bram PEENE**, Vlaamse commissaris bij de dienst Vastgoedtransacties, verschenen: De **VLAAMSE GEMEENSCHAP**, Beleidsdomein Kanselarij, Bestuur, Buitenlandse Zaken en Justitie, Agentschap Facilitair Bedrijf, met ondernemingsnummer 0220.923.141, met vestigingseenheidsnummer 2199.300.992, waarvan de burelen zijn gevestigd te 1000 Brussel, Havenlaan 88 bus 60.

Hier vertegenwoordigd door voornoemde instrumenterende ambtenaar krachtens het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (Belgisch Staatsblad van 12 januari 2015), waarbij de bevoegdheid van de Vlaamse commissarissen werd vastgelegd tot het uitvoeren van bepaalde vermogensrechtelijke verrichtingen in naam en voor rekening van het Vlaamse Gewest, de Vlaamse Gemeenschap, de Vlaamse gemeenschaps- en gewestinstellingen en bepaalde entiteiten; het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014 houdende de uitvoering van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (Belgisch Staatsblad van 16 januari 2015), laatst gewijzigd op 25 februari 2022 (bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 29 april 2022), houdende machtiging tot aanwijzing van de Vlaamse commissarissen en tot regeling van de werkwijze van het decreet van 19 december 2014; het Besluit van de administrateur-generaal van de Vlaamse Belastingdienst van 10 maart 2022, tot aanwijzing van de Vlaamse commissarissen, vermeld in het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse vastgoedcodex (Belgisch Staatsblad van 29 april 2022).

Hierna verder genoemd "**de overdrager**".

2) \$

Hierna verder genoemd "**de verkrijger**".

VERKOOP

De overdrager verklaart het hierna beschreven goed te verkopen tegen de hierna vermelde voorwaarden, aan de verkrijger die aanvaardt:

AANDUIDING VAN HET GOED

1. Geografische en kadastrale beschrijving

STAD KORTRIJK - VIERDE AFDELING

Een kantoorgebouw met aanhorigheden op en met grond, gelegen President Kennedypark 30, volgens titel bekend onder sectie D nummer 102 M en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie D nummer 102 M P0000 met een totale oppervlakte volgens kadaster van zevenentwintig are veertig centiare (27a 40ca) en een KI van 12.910,00 Euro.

Hierna genoemd "**het goed**".

2. Eigendomstitel

Het goed behoort voor de geheelheid in volle eigendom toe aan de overdrager om het verkregen te hebben jegens de private stichting

“Agentschap integratie en inburgering” bij akte verleden voor Timothy Van Belle, Vlaamse Commissaris bij de afdeling Vastgoedtransacties, op 14 juni 2022, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 met als referentie 64-08/09/2021-08125.

De verkrijger stelt zich met deze oorsprong van eigendom tevreden en vraagt van de overdrager geen andere titels dan een uitgifte van deze akte.

VOORWAARDEN

Deze verkoop wordt verder gedaan en aanvaard onder de volgende voorwaarden:

1. Hypothecaire toestand

Het goed wordt overgedragen voor vrij, zuiver en niet bezwaard met enige schuld, hypotheek, voorrecht, in- of bezwarende overschrijvingen en andere bezwarende kantmeldingen.

Pandwet

Na ingelicht te zijn geweest door de instrumenterende ambtenaar over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de overdrager 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. Gebreken - Oppervlakte

De verkrijger zal het goed nemen in zijn huidige staat zonder aanspraak te kunnen maken jegens de overdrager op enige vergoeding of vermindering van de hierna vastgestelde prijs, noch wegens gebreken aan de grond of aan de ondergrond (dit alles onverminderd hetgeen hierna vermeld onder de rubriek "Bodemdecreet"), noch wegens afwijking in de hoger aangeduide oppervlakte. Elk verschil tussen deze oppervlakte en de werkelijke, al overtrof het één twintigste, zal ten voordele of ten nadele van de verkrijger blijven, zonder verhaal tegen de overdrager. Het goed wordt verkocht met al zijn zichtbare en verborgen gebreken, zonder dat de overdrager tot vrijwaring zou gehouden zijn. De verkrijger zal geen enkele vergoeding mogen eisen wegens vergissing in benaming, beschrijving en ligging.

3. Erfdienstbaarheden

Het goed wordt overgedragen met al zijn lijdende en heersende, voortdurende en niet voortdurende, zicht- en niet zichtbare erfdienstbaarheden, waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn en met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen. Het staat de verkrijger vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de overdrager te kunnen eisen.

De overdrager verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in het voor- of nadeel van het voorschreven goed en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden, andere dan de wettelijke, met uitzondering van:

de erfdienstbaarheid opgenomen in het inlichtingenformulier van de stad Kortrijk van 14 maart 2022, waarin is opgenomen hetgeen volgt: "ERFDIENSTBAARHEDEN VAN OPENBAAR NUT (wegen, spoorwegen, voetwegen, waterwegen, jaagpaden, nutsmaatschappijen, riolering,): Volgens de Atlas der Buurtwegen loopt voetweg nr. 29 met een breedte van 1,5m over het perceel. Inlichtingen omtrent de innemingen door de nutsmaatschappijen moeten rechtstreeks bij deze maatschappijen aangevraagd worden."

BIJZONDERE VOORWAARDEN:

In de eigendomstitel van 24 augustus 2011 wordt verwezen naar volgende algemene verkoopsvoorwaarden-dienstenzone Kennedypark: *In een akte verleden voor notaris Paul-Albert Maertens op 30 oktober 1989, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op 10 november nadien, boek 2416 nummer 3, inhoudende de verkoop onder grotere oppervlakte door voornoemde Intercommunale Leiedal aan de vennootschap "Verhaeghe Management", met zetel te Wevelgem (Gullegem) van de grond van voormeld onroerend goed waarin het volgende werd gemeld:*

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN-DIENSTENZEONE KENNEDYPARK:

Artikel 1. *Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich thans bevindt, wel gekend door de koper met alle voor- en nadelige, zichtbare en verborgene erfdienstbaarheden waarmede het bezwaard is, zonder enige waarborg omtrent de juistheid van de in onderhavige akte uitgedrukte oppervlakte, ook al was het verschil groter dan één/twintigste.*

GENOT, GEBRUIK, LASTEN, TAKSEN.

Artikel 2. *De koper treedt in volle eigendom en genot van het gekochte goed, te rekenen vanaf heden, en zal vanaf heden ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen. Alle prijzieren en andere schadevergoedingen vallen ten laste van de verkopster.*

INFRASTRUKTUUR, NUTSVOORZIENINGEN.

Artikel 3. *a. De aanleg van de openbare weg, met uitzondering van de aanleg van de stroken tussen de rooilijn en het rijvak, de riolering, de openbare waterleidingen en elektriciteitsleidingen zullen door de betrokken diensten worden aangelegd, zonder kosten voor de koper. b. Alle aansluitingen aan genoemde werken zijn ten uitsluitelijke laste van de koper. c. Eventuele latere aanleg van nutsleidingen zullen mogen geplaatst worden op het verkochte goed, langsheen de openbare weg, op een strook die een breedte van vijf meter en langs de Kennedylaan zeven meter vijftig centimeter niet zal mogen overschrijden. d. De koper is ertoe gehouden de uitvoering van de werken hiervoor beschreven alsmede de nodige onderhouds- en herstellingswerken te gedogen zonder dat hij uit dien hoofde aanspraak zou kunnen maken op enige welkdanige vergoeding ten laste van wie ook.*

Artikel 4. *Het is de koper uitdrukkelijk verboden in de riolering te lozen alles wat van aard kan zijn om deze te beschadigen, of de goede werking ervan te belemmeren. Het herstel van de schade voortvloeiend*

uit de overtreding van dit verbod zal ten laste worden gelegd van de koper.

Artikel 5. De op het privaat domein aangeplante hoogstammige loofbomen langs de openbare weg dienen door de koper gedoogd te worden en mogen om geen enkele reden worden verwijderd. Tevens is de koper ertoe gehouden de onderhoudswerken die door de diensten van de stad Kortrijk hieraan zullen worden uitgevoerd te gedogen zonder dat hij uit dien hoofde aanspraak zou kunnen maken op enige welkdanige vergoeding te laste van wie ook.

BESTEMMING – BOUWVERPLICHTING.

Artikel 6. De koper zal op het aangekochte goed een bedrijf oprichten en in stand houden met als activiteit: directie en administratieve kantoren. Elke wijziging van activiteit dient voorafgaandelijk aan de goedkeuring van de verkoopster worden voorgelegd. In eerste fase moet de koper op het verkochte goed een bedrijfsgebouw oprichten met een oppervlakte die minstens één derde bedraagt van de totale toegelaten vloeroppervlakte, zoals bepaald in artikel 3 van de stedenbouwkundige voorschriften. De werken tot oprichting van de gebouwen die op het verkochte goed worden aangebracht, dienen te worden aangevat binnen de twee jaar te rekenen vanaf heden en de uitvoering van deze werken dient, van zodra zij werden aangevat, op normale wijze en binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd, zonder dat de termijn voor beëindiging van deze werken meer dan vier jaar mag bedragen, te rekenen vanaf heden. De hierboven vermelde gebouwen moeten in gebruik worden genomen binnen dezelfde termijn van vier jaar. Indien aan deze verplichtingen niet werd voldaan zal uit dien hoofde aan de verkoopster een schadevergoeding verschuldigd zijn van duizend frank per dag vertraging die de voltooiing van bedoelde werken of de aanvang van de bedrijfsactiviteiten zal hebben ondergaan, onverminderd de toepassing van andere klausules in deze akte voorzien.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN – EXPLOITATIE-VOORSCHRIFTEN.

Artikel 7. De koper is ertoe gehouden de bouwwerken die hij op het aangekochte goed zal aanbrengen, op te vatten en uit te voeren overeenkomstig de plannen en lastenboeken goedgekeurd door de bevoegde overheden en in de voorwaarden die daartoe door deze overheden worden gesteld.

Artikel 8. De koper verbindt er zicht toe de voorschriften, voorwaarden en reglementen, aangeduid in de vergunning van de hinderlijke, ongezonde of gevaarlijke inrichtingen aan te vragen en de voorschriften, voorwaarden en reglementen vervat in de toegekende vergunning na te lezen. Zijn verboden alle activiteiten die een sterk en/of blijvende hinder veroorzaken op gebied van rook, stof, reuk, trillingen, geluid, afvalwaters en alles wat hinderlijk wordt geacht door de bevoegde besturen.

Artikel 9. Behoudens strengere wettelijke bepalingen dienen de stedenbouwkundige voorschriften hierna onderhouden.

BEPERKINGEN VAN HET VERVREEMDINGSRECHT – RECHT VAN TERUGKOOP.

Artikel 10. a/ Zonder schriftelijk akkoord van de verkoopster kan de koper het aangekochte goed niet geheel of gedeeltelijk verkopen, evenmin vervreemden of het geheel of gedeeltelijk bezwaren met eender welk zakelijk recht, of verzaken aan het recht van natrekking of verhuren voor meer dan negen jaar. Zonder genoemd schriftelijk akkoord zouden deze bewerkingen niet tegenwerpelijk zijn aan de verkoopster, onverminderd de schadevergoedingen waartoe de betrokken partijen zouden kunnen gehouden zijn.

b/ In geval van verkoop of overdracht van het gekochte goed, hetzij gedeeltelijk, hetzij voor de geheelheid, vrijwillig of gedwongen, na het sub a. bedoelde schriftelijk akkoord van de verkoopster, zal de verkoopster het verkochte goed met de erop uitgevoerde werken, voor alle derden kunnen aankopen, aan dezelfde prijs en voorwaarden als deze die door de derden worden aangeboden. In geval van vrijwillige verkoop of overdracht, zal de verkoopster dit recht van voorkoop op straf van verval dienen uit te oefenen binnen de dertig dagen nadat haar het inzicht van de koper om te vervreemden en de voorwaarden van deze vervreemding ter kennis werden gebracht bij ter post aangetekende brief. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop. In geval van openbare verkoop, zal de verkoopster haar recht van voorkoop op straf van verval dienen uit te oefenen bij de definitieve toewijzing.

c/ In alle gevallen van overdracht of overgang van het verkochte goed, hetzij gedeeltelijk, hetzij voor de geheelheid, vrijwillig of gedwongen, zullen alle voorwaarden die in huidige akte voorkomen aan de nieuwe rechtverkrijgende worden opgelegd en in de achtereenvolgende akten worden herschreven, tenzij de huidige verkoopster er uitdrukkelijk zou aan verzaken.

d/ In alle gevallen van overdracht of overgang van het verkochte goed voor zover het gaat om niet-bebouwde terreinen, zal aan Leiedal of haar rechtsopvolgers een vergoeding voor administratiekosten verschuldigd zijn van twintig frank per vierkante meter verkochte oppervlakte met een minimum van tienduizend frank en een maximum van honderdduizend frank. Deze vergoeding is verschuldigd door iedere doorverkoper en moet betaald worden uiterlijk bij het verlijden van de akte van vervreemding.

Artikel 11. In geval van niet-uitvoering van de verplichtingen in de huidige akte opgelegd aan de koper, behoudt de verkoopster zich het recht voor het verkochte goed weder in te kopen. De verkoopster kan dit recht uitoefenen ofwel op de geheelheid ofwel op het niet-bebouwde gedeelte van het aangekochte goed. Indien de verkoopster zich beroept op het recht van wederinkoop zal wederinkoop geschieden overeenkomstig de op dat ogenblik geldende wettelijk bepalingen. Op heden wordt dan ook verwezen naar artikel 32 van de wet van dertig december negentienhonderd zeventig inzake de economische expansie.

Artikel 12. De bepalingen van artikel 10a, b en c zullen voor niet-geschreven gehouden worden ten aanzien van elke kredietinstelling of leningsmaatschappij, schuldeiser van de koper ingevolge kredieten of leningen toegestaan aan deze, gewaarborgd door hypotheek op het

aangekochte goed. in geval van gedwongen verkoop ten verzoeken van een dussdanige kredietinstelling of leningsmaatschappij, kan artikel 12, eerste alinea, slechts ingeroepen worden op voorwaarde dat:

a. de vervolgende kredietinstelling of leningsmaatschappij de verkoopster vooraf per aangetekende brief van de begonnen vervolgingen verwittigt en haar op de hoogte houdt van het verloop van de procedure, zoals dit geschiedt voor de ingeschreven schuldeisers;

b. in het lastenboek van de verkoping aan de toekomstige koper de verplichting wordt opgelegd de industriële en/of handelsbestemming van het goed te eerbiedigen. Bovendien wordt uitdrukkelijk overeengekomen en verbindt de verkoopster er zich toe, tegenover de hierboven bedoelde kredietinstellingen en leningsmaatschappijen, dat, indien zij op grond van artikel 11 of een ander persoon op grond van artikel 32 van de wet van dertig december negentienhonderd zeventig, het recht van voorkoop of terugkoop zou uitoefenen, de som die uit dien hoofde zal moeten betaald worden, bij voorrang zal aangewend worden tot rechtstreekse afbetaling van de nog uitstaande schuld in hoofdsom, intresten, onkosten en bijkomende kosten van de koper tegenover de voormelde kredietinstellingen of leningsmaatschappijen, volgens de rang van hun inschrijvingen. De door de verkoopster te betalen som wordt vanaf heden, met instemming van de koper gedelegeerd aan de hypotheekaire schuldeisers, volgens de rang van hun hypotheek; deze delegatie, zonder novatie, wordt geacht te zijn aanvaard door de hypotheekaire schuldeisers op het ogenblik dat hun hypotheek ingeschreven worden.

Artikel 13. Alle mededelingen tussen de verkoopster en de koper in uitvoering van onderhavige akte, zullen geldig gedaan worden door middel van ter post aangetekende brieven.

KOSTEN

Artikel 14. Alle kosten, rechten en erelonen van huidige akte zijn ten laste van de koper, alsmede de metingskosten.

DIENSTENZONE KENNEDYPARK – STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Behoudens strengere bepalingen opgelegd door de bevoegde besturen, dienen hierna volgende voorschriften onderhouden:

BESTEMMING

Artikel 1.

Deze zone is bestemd voor: a. kantoor- en administratieve gebouwen waarvan de voornaamste activiteiten niet-loketgebonden zijn voor het publiek. Technische afdelingen, functioneel horende bij deze kantoor- en administratieve gebouwen kunnen eveneens worden toegelaten. b. niet-polluerende researchgerichte ondernemingen met een hoge wetenschappelijke en technologische activiteit ; c. centra voor vorming, herscholing en bijscholing zonder volledig dagprogramma en betrekking hebbend op hoofdarbeid.

Artikel 2.

Op de hoek van de Kennedylaan, de Panoramaweg en de hoofdtoegangsweg tot de dienstenzone kan de inplanting van een horecabedrijf met een multifunctioneel karakter (hotel, restaurant, diensten...) toegelaten worden.

TERREINUITBREIDING

Artikel 3. De verhouding tussen de totale vloeroppervlakte van de gebouwen en overdekte ruimten ten opzichte van de totale terreinoppervlakte moet kleiner of gelijk zijn aan 0,43 (nul komma drieënveertig). De vloeroppervlakte is gelijk aan de som van alle vloeren die gelegen zijn binnen alle ruimten die kunnen worden afgesloten; ieder bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, personeel en bezoekers. De totale oppervlakte voor parkings en toegangswegen moet minstens even groot zijn als de totale vloeroppervlakte. Minimum de helft van deze parkeeroppervlakte moet worden aangelegd in kleinschalige materialen of gewapend gras. De parkeerruimte moet in het groen geïntegreerd worden.

Artikel 4. De totale oppervlakte voor groenaanleg moet minstens één/derde van de totale vloeroppervlakte bedragen. De niet-bebouwde oppervlakten moeten als groenzone worden aangelegd. Per vijftwintig vierkante meter moet minimum één hoogstammige loofboom voorzien worden.

VOLUMES – INPLANTING – VOORKOMEN VAN DE GEBOUWEN

Artikel 5. Volgende stroken worden belast met een absoluut bouwverbod:

- vanaf de rooilijn der openbare wegen (bestemd voor motorisch verkeer) een strook van minimum tien meter, aan te leggen als groenzone, opritten en parking: maximum de helft van deze strook mag benut worden als parking. Deze parking mag slechts via de toegangswegen van het bedrijf op de openbare weg ontsloten worden:
- vanaf de zijkavelgrenzen en de overige wegen, niet bestemd voor motorisch verkeer, een strook met een breedte gelijk aan anderhalve maal de hoogte van de dichtstbij gelegen gevel, met een minimum van vijf meter. Deze strook moet zo aangelegd worden dat er permanent toegang kan verleend worden aan de brandbestrijdingswagens.

Artikel 6.

De hoogte van de gebouwen is beperkt tot maximum zes bouwlagen (maximum drie meter per bouwlaag), met dien verstande dat nergens het niveau van achtenveertig meter ten opzichte van de tweede algemene waterpassing mag worden overschreden. Wanneer gewerkt wordt met een hellend dak wordt het peil bepaald door het gemiddelde tussen de kroonlijsthoogte en de nok. De dakhelling mag maximum vijfenveertig graden bedragen. Het hoogteverschil tussen de nok en de kroonlijst mag maximum acht meter bedragen. Alle lagen in het dak, voor zover ze een vrije hoogte hebben van twee meter twintig, worden als bouwlagen meegerekend.

Artikel 7.

Er is een woongelegenheden per bedrijf toegelaten, die qua plan, liggen en uiterlijk voorkomen volledig geïntegreerd moet zijn met de gebouwen. De stijl en vormgeving van alle gebouwen op het perceel moet dezelfde zijn. De bewoonbare oppervlakte van de woongelegenheden is beperkt tot maximum tweehonderd vierkante meter en maakt deel uit van de totale vloeroppervlakte van het bedrijf.

Artikel 8. Alle buitenmuren van de gebouwen moeten een esthetisch en net uitzicht hebben en net uitzicht hebben en moeten uitgevoerd worden in daartoe geschikte materialen. De functie van kantoor- en administratieve gebouwen moet architecturaal veruitwendigd worden: het geheel van de gebouwen moet het inhoudelijke en functionele weergeven in zijn uitwendig voorkomen. De voorkeur wordt gegeven aan kleinschalige materialen met een fijnmazigheid en een geaksentueerd ritme.

Artikel 9. Afsluitingen a. Indien een afsluiting wordt geplaatst in de tienmeter strook ten opzichte van de openbare weg, mag deze enkel bestaan uit een haag, al of niet aangevuld met metaaldraad en mag deze niet hoger zijn dan één meter veertig centimeter; b. afsluitingen geplaatst op de perceelsgrenzen, buiten de tienmeter strook moeten uitgevoerd worden in esthetisch verantwoorde materialen en mogen niet hoger zijn dan twee meter. Betonplaten tussen zichtbaar blijvende kolommen zijn verboden. c. het is toegelaten op de perceelsgrenzen hoogstammige loofbomen te plaatsen, dit in overleg met de aanpalende eigenaars. d. indien het bedrijf van die aard zou zijn dat speciale afsluitingen dienen geplaatst, dan kunnen afwijkingen bekomen worden, mits deze afsluitingen opgetrokken en uitgevoerd worden in esthetisch verantwoorde materialen en overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden opgelegd door de bevoegde besturen.

Artikel 10. Toegangen – opritten Het aantal toegangen tot het openbaar domein wordt per perceel beperkt tot twee, met dien verstande dat per honderd meter breedte aan de weg één bijkomende toegang wordt toegelaten. Het gedeelte van de toegangswegen gelegen op het openbaar domein (tussen rooilijn en rijweg) moet aangelegd worden met opbrekbare kleinschalige materialen.

Artikel 11. Bouwaanvraag

Bij de eerste bouwaanvraag dient een aanlegplan van het volledig terrein gevoegd te worden waarop onder meer de parkeerterreinen en de toegangswegen, alsmede de voorziene groenaanleg en afsluitingen worden aangeduid. De groenaanleg op het terrein, dat hoort bij het in werking treden van het bedrijf. Het stapelen van materialen in open lucht is verboden.

Artikel 12. Waterreserve

Het afwateringsstelsel van ieder bedrijf moet een gescheiden stelsel vormen (scheiding regenwater – afvalwater). Per lozingspunt van het regenwater moet een waterreserve van twintigduizend liter aangelegd worden in de nabijheid van dit lozingspunt. Tevens is het aangeraden waterreserves aan te leggen voor bluswater.

Artikel 13. Milieuhinder

a. Zijn verboden alle activiteiten die een hinder kunnen veroorzaken op gebied van rook, stof, reuk, trillingen, geluid, afvalwaters en alles wat hinderlijk wordt geacht door de bevoegde besturen.

b. Wat de geluidshinder betreft, uitgaand van het bedrijf mag deze op de perceelsgrenzen niet meer dan vijfendertig decibel (A) bedragen.”

De verkrijger wordt gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover deze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het voorschreven goed, zonder dat

onderhavige clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze die voortspruiten uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

4. Afsluitingen op grenslijn

Het goed wordt tevens verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het voorschreven goed en de aanpalende eigendommen.

5. Stedenbouw – Ruimtelijke Ordening

Uit a) een stedenbouwkundig uittreksel en een inlichtingenformulier afgeleverd minder dan een jaar vanaf heden, door de stad Kortrijk van 17 juli 2023, die de verkrijger erkent voorafgaandelijk dezer te hebben ontvangen, b) de verklaringen van de overdrager, c) het hypothecair getuigschrift en d) de raadpleging van het e-voorkooploket, blijkt het volgende:

1. Het goed is volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk, goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 20 januari 2006, gelegen in Grenslijn regionaalstedelijk gebied Kortrijk in overdruk.

Het goed is volgens het gewestplan Kortrijk, goedgekeurd door het Koninklijk besluit van 4 november 1977 gelegen in dienstverleningsgebieden, wegens de schaal van het gewestplan is de grens van de bestemming/overdruk voor interpretatie vatbaar.

2. Voor het goed werd geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt.

Voor het goed werden volgende stedenbouwkundige vergunningen uitgereikt:

- een stedenbouwkundige vergunning “oud stelsel” : dossiernummer gemeente 1996465, Bouwen van kantoorgebouw. Vergunning werd goedgekeurd op 13 februari 1997;

- een stedenbouwkundige vergunning “oud stelsel” : dossiernummer gemeente 19971665/K, plaatsen van een brievenbuspenant met uithangbord. Vergunning werd goedgekeurd op 24 december 1997;

- een stedenbouwkundige vergunning “oud stelsel” : dossiernummer gemeente 19900176, bouwen kantoorgebouw. Vergunning werd goedgekeurd op 23 augustus 1990;

- een stedenbouwkundige vergunning “oud stelsel” : dossiernummer gemeente 19890006, bouwen kantoorgebouw. Vergunning werd goedgekeurd op 20 april 1989;

- een stedenbouwkundige vergunning “oud stelsel” : dossiernummer gemeente 19890256, bouwen kantoorgebouw. Vergunning werd goedgekeurd op 07 september 1989;

- een stedenbouwkundige vergunning “oud stelsel” : dossiernummer gemeente 19880536, bouwen bureelgebouw. Vergunning werd goedgekeurd op 02 maart 1989;

- een stedenbouwkundige vergunning “reguliere procedure 2009” : dossiernummer gemeente 2013/00493, vellen hoogstammige bomen. Vergunning werd goedgekeurd op 16 september 2013;

- een stedenbouwkundige vergunning “bijzondere procedure 2009” : dossiernummer gemeente KOR246-I, aanvraag voor een nieuwe

verkaveling (wonen of industrie). Vergunning werd goedgekeurd op 10 augustus 1978;

3. Het goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4. Op het goed is geen recht van voorkoop in het kader van artikel 2.4.1 en volgende van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening van toepassing.

5. Op het goed is mogelijks een verkavelingsvergunning van toepassing met dossiernummer 34022_2005_809. De stedenbouwkundige inlichtingen vermelden enkel datum van aanvraag, 10 augustus 1978 en niet datum van afgifte.

De overdrager verklaart dat het goed bij zijn weten niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, niet het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of van een planbatenheffing.

De overdrager verklaart geen kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het voorschreven goed, en voor alle constructies door hem opgericht, een stedenbouwkundige vergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.

Ondergetekende instrumenterende ambtenaar deelt mee dat geen constructies, werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, mogen worden opgericht of uitgevoerd op voorschreven goed zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

De overdrager verklaart bij gebrek aan een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden, geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op de niet bebouwde delen van het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Voor zover niet zou voldaan geweest zijn aan de informatieverplichtingen van de Codex verklaart de verkrijger uitdrukkelijk te verzaken aan iedere vordering wegens miskenning hiervan.

6. Erfgoed

1. De overdrager verklaart dat het goed niet voorkomt op een (voor)ontwerplijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen of archeologische patrimonia, noch het voorwerp is van een dergelijk voorlopig of definitief beschermingsbesluit en hij terzake geen bericht heeft ontvangen.

2. De overdrager verklaart dat het goed niet opgenomen is op een vastgestelde inventaris en hij terzake geen bericht heeft ontvangen.

7. Bodemdecreet

1. De overdrager verklaart dat, bij zijn weten, het goed geen risicoground is, zoals bedoeld in het Bodemdecreet. De instrumenterende ambtenaar bevestigt dat uit voormeld schrijven van de stad Kortrijk blijkt dat zover bekend:

- er met betrekking tot het goed geen omgevingsvergunningen voor milieu inrichtingen of activiteiten noch milieuvergunningen afgeleverd werden en geen omgevingsmeldingen voor milieu inrichtingen of activiteiten noch milieumeldingen ontvangen werden;

- er op het goed geen overtredingen op milieuvergunningreglementeringen werden vastgesteld inzake niet gemelde of vergunde inrichtingen;

- er geen inrichting gevestigd is of was met risico voor bodemverontreiniging (inrichtingen opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO en in bijlage 1 van Vlarem II (kolom 8)).

2) De overdrager verklaart dat de verkrijger vóór het verlijden van deze authentieke akte op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM overeenkomstig artikel 101 van genoemd Decreet, en dat hij in het bezit werd gesteld van bedoeld attest.

3) De inhoud van het bodemattest, dat door de OVAM werd afgeleverd op 19 december 2022, luidt als volgt:

“Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een 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 gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

4) De verkrijger verzaakt uitdrukkelijk aan het recht de nietigheid van deze overeenkomst te vorderen op grond van artikel 116, paragraaf 1 van het bodemdecreet, indien hiertoe aanleiding zou kunnen bestaan.

5) De overdrager verklaart met betrekking tot het voorschreven goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de verkrijger of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de overdrager te goeder trouw afgelegd werd, neemt de verkrijger de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de overdrager hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

6) Ondergetekende instrumenterende ambtenaar bevestigt dat de verplichtingen door het Bodemdecreet opgelegd met betrekking tot het verlijden van de authentieke akte werden nageleefd, waarbij de verkrijger wordt gewezen op het feit dat het voorliggende bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver

zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

8. Voorkoop- of voorkeurrecht - Recht van wederinkoop

De overdrager verklaart dat het voorschreven goed het voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkooprecht ten voordele van vennootschap Intercommunale Leiedal, met ondernemingsnummer 0205.350.681, en met zetel te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 10, **Bij schrijven van *** heeft de begunstigde laten weten haar recht van voorkoop niet uit te oefenen, hierna letterlijk overgenomen:

“Leiedal nam kennis van uw verzoek om toelating tot de verkoop *** van een aan haar toebehorend onroerend goed, gelegen te Kortrijk, in het bedrijventerrein “President Kennedypark”, aan en in voordeel van de Vlaamse Gemeenschap.

Verstreckte gegevens – Resumé

1. Betrokken partijen

1.1. verkoopster : ***]

1.2. koopster : ***

2. Onroerend goed

Een onroerend goed, zijnde een perceel met opstaand kantoorgebouw, gelegen in de kantorenzone “Kennedypark” te Kortrijk, Kennedypark 30, kadastraal bekend of het geweest te Kortrijk, vierde afd. sectie d nr. 0102/m p0000 met een oppervlakte van 2.740,00m²

3. Activiteit

4. Prijs

Toelating verlenen tot de verkoop, zoals supra aangegeven, mits de volgende voorwaarden :

1. Alle voorwaarden, rechten en verplichtingen, zoals die werden opgenomen in de authentieke titel van de verkoop door Leiedal, dienen opgenomen te worden in de authentieke akte van de voorliggende verkoop, zijn van toepassing op het gekochte goed, en dienen opgelegd te worden aan de koopster.

2. De koopster is er voor verantwoordelijk dat de bestemming die aan het goed thans en/of in de toekomst wordt gegeven en de activiteiten die erop/erin worden uitgeoefend, te allen tijde in overeenstemming moeten zijn o.m. met de geldende regelgeving, met de (bestemmings)plannen en voorschriften, met de voorschriften van toepassing in de dienstzone Kennedypark te Kortrijk, met de vergunningen, met de voorwaarden die de stad Kortrijk in voorkomend geval zal opleggen.

Volgens de meegedeelde gegevens kadert voorliggende verkoop ***

De koopster is zelf volledig verantwoordelijk voor het bekomen van de vereiste vergunningen, zonder dat Leiedal hieromtrent garantie kan bieden.

3. Er zijn geen kleinhandelsactiviteiten toegelaten.

4. Onder de voorwaarde dat dit toegelaten is door de geldende regelgeving en door de vergunningverlenende besturen, is er slechts één bedrijfswoning toegelaten over het geheel van de oppervlakte van het goed, gelegen in de dienstzone Kennedypark te Kortrijk.

Deze bedrijfswoning dient fysisch maar zeker ook naar gebruik één geheel te vormen met de rest van het goed en mag niet afzonderlijk worden vervreemd, evenmin afzonderlijk worden verhuurd en/of op enigerlei andere wijze worden ter beschikking gesteld. Bovendien dient het gebruik van de bedrijfswoning [i.f.v. bewaking, veiligheid, ...] te allen tijde gekoppeld te zijn aan het gebruik van de bedrijfsgebouwen.

5. Elke verdere transactie, overdracht of vervreemding van het goed, hetzij geheel of gedeeltelijk, alsook elke vestiging van een zakelijk recht, alsook elke aanvulling of wijziging van de op het perceel uitgeoefende activiteit, blijft aan de voorafgaande toelating vanwege Leiedal onderworpen.

In casu zal Leiedal geen gebruik maken van rechten van voorkoop in haar voordeel gevestigd.

Mogen wij u verzoeken om Leiedal een kopie van de verleden akte toe te sturen voor de volledigheid van ons dossier en in functie van opvolging. Wij zijn graag tot uw dienst voor het beantwoorden van uw vragen. Hoogachtend.”

De overdrager verklaart dat het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig ander conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, of recht van wederinkoop.

9. Bosdecreet en Natuurdecreet

Bosdecreet

Na voorlezing door de ondergetekende instrumenterende ambtenaar van artikel 3 van het Bosdecreet, hebben partijen bevestigd dat het bij deze overgedragen goed niet onder de voorschriften valt van het Bosdecreet van 13 juni 1990, meermaals gewijzigd.

Natuurdecreet

De overdrager verklaart dat het goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

10. Integraal waterbeleid – Risicozone overstromingen

Integraal waterbeleid

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 en na opzoekingen op de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten heeft de instrumenterende ambtenaar het overstromingsrapport opgevraagd op datum van 27 juni 2023, waarin volgende informatie is vermeld over het goed:

- perceelscore: A: Geen overstroming gemodelleerd;

- gebouwscore: A: Geen overstrooming gemodelleerd;
- niet gelegen in een signaalgebied;
- niet gelegen in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied.

De partijen verklaren op de hoogte te zijn dat het rapport kan worden opgevraagd via <https://www.waterinfo.be/informatieplicht>.

Wet betreffende de verzekeringen

Overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart de instrumenterende ambtenaar dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

11. Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende ambtenaar of het voor het bij deze overgedragen goed een postinterventiedossier werd opgesteld antwoordt de overdrager ontkennend en bevestigt dat er aan deze goederen sedert 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor dergelijk dossier diende te worden opgesteld.

12. Stookolietank

De overdrager verklaart dat er in het goed geen ondergrondse en geen bovengrondse stookolietank aanwezig is. De overdrager verklaart geen weet te hebben dat er vroeger een ondergrondse stookolietank aanwezig zou geweest zijn in het goed.

13. Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

14. Energieprestatiecertificaat

Partijen verklaren dat de overdrager de verkrijger op de hoogte heeft gebracht van het bestaan en de inhoud van het energieprestatiecertificaat niet-residentiële eenheid en dit vóór het verlijden van huidige akte. Het energieprestatiecertificaat werd opgesteld door energiedeskundige Joyce De Smet (erkenningcode EP20051), op 20 februari 2023 en heeft als certificaatnummer 20230220-0012026284-NR-1. Het huidige energielabel is X, onbepaald. De verkrijger verklaart dit EPC niet-residentiële eenheid ontvangen te hebben van de overdrager.

15. Renovatieverplichting

De verkrijger verklaart door de instrumenterend ambtenaar op de hoogte te zijn gebracht te zijn dat er een renovatieverplichting geldt voor elke niet-residentiële gebouweenheid die vanaf 1 januari 2022 wordt verworven. De renovatieverplichting is opgenomen in artikel 9.3.1 en 9.3.2 Energiebesluit. Het goed is een niet-residentieel gebouw.

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

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

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

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

Binnen vijf jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Wordt een niet-residentiële eenheid overgedragen, die deel uitmaakt van een groter gebouw waarbij niet alle eenheden worden overgedragen, dan moet enkel deze eenheid voldoen aan de renovatieverplichtingen.

Wordt een niet-residentiële gebouw, bestaande uit verschillende niet-residentiële eenheden in zijn totaliteit overgedragen, dan moeten alle eenheden voldoen aan de renovatieverplichtingen.

Kleine niet-residentiële eenheden die samen een niet-residentiële gebouw vormen, en die in totaliteit worden overgedragen, behalen, naast het minimale energieprestatieniveau zoals hiervoor uiteengezet, bijkomend binnen vijf jaar vanaf heden ook een energieprestatiecertificaat kleine niet-residentiële gebouwen of residentiële gebouwen met een minimaal energieprestatielabel C, afhankelijk van de bestemming van de gebouweenheid.

In afwijking van het voorgaande behaalt elke kleine niet-residentiële eenheid het volgende minimaal energieprestatielabel:

- Label C moet gehaald worden binnen 5 jaar na de akte als de kleine niet-residentiële eenheid in een gebouw ligt dat volledig niet residentieel is en in zijn totaliteit wordt overgedragen.

- Label D moet gehaald worden als de niet-residentiële eenheid in een gebouw ligt dat niet in zijn totaliteit wordt overgedragen, of als het gebouw in kwestie niet volledig een niet-residentiële gebouw is.

In afwijking van deze bepalingen kunnen kleine niet-residentiële eenheden eveneens kiezen voor de verplichting opgelegd aan niet-residentiële eenheden, hieronder vermeld.

Grote niet-residentiële eenheden die samen een niet-residentiële gebouw vormen, en die in totaliteit worden overgedragen, behalen, naast het minimale energieprestatieniveau zoals hiervoor uiteengezet, bijkomend binnen vijf jaar vanaf heden ook een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5%.

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

Niet-residentiële gebouwen die:

- a. Een beschermd monument zijn,
 - b. Deel uitmaken van een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads-of dorpsgezicht,
 - c. Voorkomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed,
- zijn vrijgesteld van de verplichting tot dakisolatie en vervanging van dubbel glas voor die schildelen van het gebouw waarop de bescherming rust. Ook de verplichting tot het behalen van een minimaal label of het minimaal aandeel hernieuwbare energie geldt niet.

De verkrijger is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Het is de verkrijger aangeraden om de concrete informatie betreffende deze renovatieverplichting na te kijken (aangezien die kan wijzigen of aangepast worden) op de website van de Vlaamse Energie- en Klimaatagentschap via <https://www.energiesparen.be/nr/renovatieverplichting>, of bij een energiedeskundige.

De verkrijger is er op gewezen dat een andere renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

16. Asbestinventarisattest

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De overdrager beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest van 6 juni 2023 met unieke code 20230606-000323.000

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de verkrijger, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest. De samenvattende conclusie van dit attest luidt: Asbestveilig

De overdrager verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is. Er is sprake van een gewijzigde toestand indien er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen, indien er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden, of indien de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een incident.

De overdrager verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behoudens deze die eventueel vermeld worden in het asbestinventarisattest.

17. Leegstand, ongeschiktheid, verwaarloosde en onbewoonbare gebouwen, woningen en bedrijfsruimten

De overdrager verklaart dat het goed niet opgenomen is in het leegstandsregister, de inventaris van de leegstaande bedrijfsruimten of de inventaris bestaande uit de lijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen. Hij verklaart tevens dat hij geen enkele waarschuwing daaromtrent ontvangen heeft.

18. Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het goed gaan over op de verkrijger vanaf heden. De verkrijger zal vanaf heden alle nodige maatregelen treffen om voorschreven goed te verzekeren tegen brand en andere risico's, indien hij wenst verzekerd te zijn, en is ervan op de hoogte dat de overdrager zijn polis vanaf heden mag opzeggen.

19. Nutsvoorzieningen

De verkrijger is vrij alle eventuele bestaande contracten betreffende water-, gas- of elektriciteitsvoorziening of enige andere distributiedienst over te nemen, dan wel nieuwe aan te gaan. Hij stelt deze diensten op de hoogte van zijn aankoop.

20. Voorbehoud

Alle meters en leidingen die zich thans in voorschreven goed zouden bevinden en die niet aan de overdrager toebehoren, maken geen deel uit van deze verkoop en worden voorbehouden aan wie er recht op zou hebben.

De aandacht van de verkrijger wordt erop gevestigd dat zich allerhande leidingen en installaties die toebehoren aan verschillende nutsmaatschappijen op het overgedragen goed kunnen bevinden. Alle installaties en leidingen die zich thans in het goed zouden bevinden en aan de overdrager niet toebehoren maken geen deel uit van deze verkoop en worden voorbehouden aan wie er recht zou op hebben. In voorkomend geval treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen voortvloeiend uit deze toelatingen of vergunningen. De verkrijger dient zich te verstaan met de maatschappijen of besturen die eigenaar zijn van deze leidingen en installaties, indien een verplaatsing ervan noodzakelijk is. De overdrager kan in geen geval aangesproken worden voor de onkosten, schadeloosstellingen en verplichtingen die zouden voortvloeien uit de verplaatsing of wegneming.

De instrumenterende ambtenaar wijst de verkrijger erop dat bij eventueel uit te voeren werken hij de website <https://klim-cicc.be/login> kan consulteren met betrekking tot de ligging van bepaalde boven- en ondergrondse leidingen.

De instrumenterende ambtenaar wijst de verkrijger erop dat iedereen die grondwerken uitvoert in het Vlaamse Gewest kan nagaan via <https://overheid.vlaanderen.be/help/node/253#vraag3> of hij een planaanvraag dient in te dienen bij de website van het Kabel- en Leidinginformatieportaal (KLIP) via <https://klip.vlaanderen.be/public>.

EIGENDOM – GENOT – BELASTINGEN

1. Eigendom - Genot

De verkrijger heeft de volle eigendom, het genot en het vrije gebruik van het goed vanaf het heden. De overdrager verklaart dat het voorschreven goed niet verhuurd of verpacht is en dat derden hierop geen gebruiksrecht kunnen doen gelden.

2. Lasten

De verkrijger zal de onroerende voorheffing en de andere belastingen die betrekking hebben op het goed te zijnen laste nemen vanaf heden. Het aandeel pro rata van de onroerende voorheffing voor het lopende jaar zal door de overdrager berekend worden op basis van het ontvangen aanslagbiljet. De verkrijger verbindt zich ertoe deze betaling van het pro rata aandeel onroerende voorheffing te volbrengen op

eerste aanvraag van de overdrager. De overdrager verklaart geen achterstallige gemeentebelastingen en/of verhaalbelastingen te hebben.

PRIJS

De verkoop wordt toegestaan en aanvaard voor en mits de prijs van *. De overdrager bevestigt de prijs ontvangen te hebben vóór de ondertekening van deze akte door middel van een overschrijving op het rekeningnummer BE79 3751 1109 9233 op naam van de overdrager, met als betaalmiddel 'verkoop Kortrijk Kennedypark 30', en dit vanaf het rekeningnummer op naam van De instrumenterende ambtenaar verleent definitieve kwijting namens de overdrager, hiertoe gemachtigd door artikel 11§1 van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex, kwijting die dubbel gebruik uitmaakt met alle andere kwijtingen die voor hetzelfde voorwerp zouden afgeleverd geweest zijn.

FISCALE VERKLARINGEN

Registratie

Prijsbewimpeling

De instrumenterende ambtenaar wijst de partijen op artikel 3.4.7.0.6 en artikel 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit die respectievelijk als volgt luiden:

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

"Een belastingverhoging van 100% van de aanvullende rechten inzake de registratiebelasting is in de volgende gevallen verschuldigd door elk van de contracterende partijen:

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

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

Voor de gevallen, vermeld in het eerste lid, zijn de partijen hoofdelijk gehouden tot de betaling van de belastingverhoging."

Aankoop door beroepspersoon

De verkrijger vraagt de vermindering als beroepspersoon van artikel 2.9.4.2.4., §1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Hij verklaart dat hij een beroepsverklaring heeft ingediend bij Vlabel onder nummer \$.

Geen recht op enige vermindering

De verkrijger verklaart geen aanspraak te kunnen maken op vermindering van registratiebelasting zoals bepaald in de artikelen 2.9.4.2.11 en volgende van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Geen meeneembaarheid

De verkrijger verklaart geen beroep te doen op enige meeneembaarheid zoals voorzien in artikel 2.9.5.0.1, artikel 3.12.3.0.1, §1,4° en artikel 3.6.0.0.6, §3 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Geen teruggave

De overdrager verklaart geen aanspraak te kunnen maken op teruggave van registratiebelasting zoals bepaald in artikel 3.6.0.0.6, §2 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

AFSCHRIFT AKTE

De verkrijger verzoekt de instrumenterende ambtenaar om het afschrift van huidige akte te versturen naar het volgende e-mailadres:

***@***.be

De verkrijger verklaart er van op de hoogte te zijn dat op eenvoudig verzoek een papieren afschrift kan worden verkregen.

SLOTBEPALINGEN

1. De partijen verklaren van oordeel te zijn dat er geen noodzaak bestaat tot het nemen van een ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van deze akte. Zij ontslaan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie bij deze dan ook uitdrukkelijk tot het nemen van een ambtshalve inschrijving bij overschrijving van deze akte.

2. Alle kosten van deze akte zijn voor rekening van de verkrijger.

3. Voor de uitvoering van deze akte, doen partijen keuze van woonst op hun zetel respectievelijk adres.

4. De instrumenterende ambtenaar verklaart op zicht van de door de wet vereiste documenten dat de in bedoelde documenten opgegeven naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de natuurlijke personen, evenals de maatschappelijke benaming, oprichtingsdatum en maatschappelijke zetel van de rechtspersoon, overeenstemmen met deze in onderhavige akte vermeld.

5. Alle partijen verklaren volledig rechtsbekwaam te zijn en dus:

- geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator;
- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling;
- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren.

6. De partijen bevestigen dat de instrumenterende ambtenaar hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, plichten en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Zij verklaren deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

7. De partijen erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens vijf werkdagen voor het verlijden van de akte. De akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen aangaande de identiteitsgegevens van de instrumenterende ambtenaar en de partijen, de datum en plaats van het verlijden van de akte en van de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp. De gehele akte werd door de instrumenterende ambtenaar ten behoeve van de verschijners

toegelicht. Partijen verklaren na gemelde voorlezing en toelichting de akte volledig en grondig begrepen te hebben en er geen verdere uitleg meer over te wensen.

WAARVAN AKTE

Verleden te Kortrijk op datum zoals hierboven vermeld. Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de partijen getekend met ons, instrumenterend ambtenaar.

