

AKTE VERKOOP ONROEREND GOED
VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Op tweeduizend vierentwintig, zijn voor mij, **Lynn Timmerman**, Vlaamse commissaris bij de dienst Vastgoedtransacties, verschenen:

1) De **CV VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR WATERVOORZIENING**, hierna genoemd **De Watergroep**, publiekrechtelijke vereniging met rechtspersoonlijkheid, in de vorm van een coöperatieve vennootschap, opgericht bij decreet van de Vlaamse Raad van 28 juni 1983 gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 1 december 1983 nummer 8314.836 en volgende en opgericht bij akte van 19 november 1985, gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 13 december 1985 onder nummer 851213-89 en waarvan de statuten werden vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Executieve van 17 juli 1985 gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 10 augustus 1985 nummer 8511601, waarvan de statuten het laatst werden gewijzigd bij akte verleden op 11 juni 2021 voor notaris Matthieu Derynck, te Brussel, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 16 juni 2021 onder nummer 21336751.

Ingeschreven in het register van de burgerlijke vennootschappen die de vorm van een handelsvennootschap hebben aangenomen, ter griffie van de Rechtbank van Koophandel van Brussel, onder nummer 577, en met B.T.W. nummer BE 224.771.467 met maatschappelijke zetel te 1030 Brussel, Vooruitgangstraat 189.

Hier vertegenwoordigd door Lynn Timmerman, Vlaamse commissaris, krachtens:

a) Het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (bekendgemaakt in het 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;

b) Het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2014 houdende de uitvoering van het decreet van 19 december 2014 houdende de Vlaamse Vastgoedcodex (bekendgemaakt in het 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;

c) 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 (eerst bekendgemaakt in het 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 SINT-NIKLAAS - VIJFDE AFDELING

Een oppervlakte van vijftientig are tien centiare tien vierkante decimeter (**25a 10ca 10dm²**), met aanhorigheden op en met grond, gelegen Schoolstraat 212, te nemen uit een perceel, gekadastraerd volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger als watertoren, sectie D nummer 1181G P0000 met een oppervlakte volgens kadaster van vijftachtig are zesentwintig centiare (85a 26ca),

met gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer 46445 D 1181 N P0000.

Hierna genoemd "**het goed**".

Plan

Dit goed staat afgebeeld als **lot nummer 3** op het opmetingsplan met referentie 03_000006843, opgemaakt op 21 februari 2024 door Landmeterkantoor Van Eester, plan waarvan de partijen verklaren kennis te hebben genomen.

Er wordt toepassing gevraagd van artikel 3.30 § 3 Burgerlijk Wetboek. Dit plan is opgenomen in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referte **<nummer in aanvraag>**

Dit plan en de referte zijn tot op heden ongewijzigd gebleven.

2. Eigendomstitel

Het goed behoort voor de geheelheid in volle eigendom toe aan de overdrager om het verkregen te hebben jegens de STAD SINT-NIKLAAS bij akte verleden voor notaris Annelies Verstraete te Sinaai op 16 november 2012, overgeschreven op het bevoegde hypotheek kantoor Dendermonde onder de formaliteit 55-T-21/11/2012-15302.

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

A) de bijzondere bepalingen / erfdienstbaarheden opgenomen in de akte verleden voor notaris Annelies Verstraete te Sinaai op 16 november 2012 waarvan sprake in de eigendomsoorsprong, en hierna letterlijk weergegeven:

"ERFDIENSTBAARHEDEN

1) De verkopende partij heeft samen met andere Wase gemeenten bij akte, verleden voor notaris Xavier Desmet te Antwerpen op 28 december 2004, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 09 februari daarna onder formaliteitsnummer 55-T-09/02/2005-01659, aan de CV Intercommunale Vereniging voor Energieleveringen in Midden-Vlaanderen verkocht onder ontbindende voorwaarde :

1) de rechten in volle eigendom of anderszins van en op de openbare verlichtingsnetten en -installaties, onder- of bovengronds gelegen op het grondgebied van de verkopers per 01 mei 2004, ter uitzondering van de armaturen, lampen, palen en steunen welke niet begrepen zijn in deze verkoop en eigendom blijven van de respectieve verkopers

2) de rechten in volle eigendom of anderszins van en op de openbare verlichtingsnetten en (Zoals gedefinieerd hiervoor sub 1.), onder- of bovengronds gelegen op het grondgebied van elk van de verkopers, vanaf 01 mei 2004 gerealiseerd of in de toekomst nog aan te leggen of op te richten, ter uitzondering van de armaturen, lampen, palen en steunen welke niet begrepen zijn in deze verkoop en eigendom blijven van de respectieve verkopers.

Voor zover voormelde rechten tot gevolg dat de hierbij verkochte grond belast is met erfdienstbaarheden in voordeel van de CV Intercommunale Vereniging voor Energieleveringen in Midden-Vlaanderen, treedt de kopende partij in de rechten en plichten van de verkopende partij.

2) In het lastenboek van 24 september 2010, waarvan hoger sprake, wordt melding gemaakt van een netwerkstructuur die op de site van de watertoren werd aangebracht. In uitvoering van dit lastenboek wordt een erfdienstbaarheid gesteld met betrekking tot de toegankelijkheid van de aanwezige netwerkinfrastructuur. De betreffende tekste wordt hieronder letterlijk weergegeven:

“De site watertoren is een van de hoofdknooppunten van het glasvezel stadsnetwerk. De glasvezelring (12 vezels) komt toe vanaf Koningin Astridlaan en komt binnen in de netwerkkast in het administratief gebouw. In het administratief gebouw is er een netwerkkast geïnstalleerd waarde hoofdschitch is geïnstalleerd, dienend als knooppunt voor het draadloos netwerk van de Stad Sint-Niklaas. De glasvezelring gaat verder via de Schoolstraat.

Vanuit de netwerkkast in het administratief gebouw is er via een wachtbuis een koppeling met 4 UPT-kabels naar de watertoren. Op de gelijkvloerse verdieping van de watertoren is er een netwerkkast voorzien waar de adapters voor de draadloze antennes worden gevoegd en vertrekken de UTP-connecties naar de 4 antennes die geïnstalleerd zijn boven op de watertoren. Deze UTP-connecties lopen grotendeels over de bestaande kabelgoten.

De glasvezelring en het draadloos netwerk dienen 24u op 24u 7 dagen op 7 dagen operationeel te zijn.

De site-eigenaar mag geen wijzigingen aanbrengen aan de vermelde netwerkinfrastructuur. Indien dit toch noodzakelijk zou zijn, dient de site-eigenaar dit ruim op voorhand te overleggen met de stad Sint-Niklaas, dienst informatica, teneinde de nodige maatregelen te kunnen treffen aangaande de operationele werking. Bij verbouwwerken op de site die mogelijks impact hebben op de operationele werking van het netwerk dient de site-eigenaar dit op voorhand te overleggen met de stad Sint-Niklaas, dienst informatica, teneinde de nodige maatregelen te kunnen treffen aangaande de operationele werking.

De site-eigenaar voorziet op continue basis de nodige spanningsvoorzieningen voor de voormelde netwerkinfrastructuur.

Mogelijke spanningsonderbrekingen dienen ruim op voorhand te worden gemeld aan de stad Sint-Niklaas, dienst informatica, teneinde de nodige maatregelen te kunnen uitvoeren.

De site-eigenaar voorziet toegang 24u op 24u en 7 dagen op 7 dagen tot de netwerkinfrastructuur van de stad Sint-Niklaas teneinde interventies te kunnen uitvoeren. De gedetailleerde procedures dienen te worden uitgewerkt tussen de stad Sint-Niklaas, dienst informatica, en de site-eigenaar. Deze erfdienstbaarheden zullen in een opmetingsplan worden opgenomen en met een notariële akte worden vastgelegd

De site-eigenaar geeft toelating aan de stad Sint-Niklaas om uitbreidingen of wijzigingen uit te voeren aan de vermelde netwerkinfrastructuur. ”

3) Bij onderhandse overeenkomst van 2 juni 2008, geregistreerd op het registratiekantoor van Sint-Niklaas, boek 23, blad 9, vak 237, werd een overeenkomst van recht van over- en doorgang opgesteld tussen de Stad Sint-Niklaas en de vereniging zonder winstoogmerk Seniorenzorg Zusters Jozefienen met zetel te Sint-Niklaas, waarbij de Stad Sint-

Niklaas aan gemelde VZW een tijdelijk recht van over- en doorgang verleent voor een periode van maximum vijf jaar, aanvang nemend op 1 maart 2008 en dit voor de duur van de bouwwerken door gemelde VZW op perceelnummers 1028/S, 1028/W en 1179,'D en 1180/N2 en 1180/T2. De kopende partij wordt hieromtrent in de plaats gesteld van de verkopende partij, erkent een kopie van deze overeenkomst met bijlagen te hebben ontvangen en deze overeenkomst te zullen respecteren voor zover ze nog van toepassing is."

Wat betreft het openbare verlichtingsnet heeft Fluvius in een email van 4 maart 2024 letterlijk laten weten aan de overdrager: *"Er is geen verlichtingsnet meer in dienst op onderstaande locatie.*

Er is wel een laagspanningskabel aanwezig voor de aansluiting van de watertoren. Deze is terug te vinden via de klip/klim plannen"

Wat betreft de erfdienstbaarheid voor de netwerkinfrastructuur van de stad Sint-Niklaas wijst de overdrager op het voormeld opmetingsplan waarop de erfdienstbaarheid is **aangeduid in het oranje met de melding "Erfdienstbaarheid ondergrondse leiding glasvezel stad Sint-Niklaas vermoedelijk ligging"**;

Wat betreft het tijdelijk recht van over- en doorgang opgenomen in de onderhandse overeenkomst van 2 juni 2008 verklaart de overdrager dat deze overeenkomst niet werd verlengd en aldus niet meer van toepassing is.

B) de erfdienstbaarheden opgenomen in de akte verleden voor Albert Mariën, Gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen, op 4 november 1959, en hierna letterlijk weergegeven:

"Vaststelling van erfdienstbaarheid

De partij anderzijds verklaart bij deze een erfdienstbaarheid vast te leggen ten laste van de strook grond hierna beschreven, haar toebehorend, erfdienstbaarheid ten voordele van de drinkwaterleiding Hamme-Sint Niklaas-Waas, leiding toebehorend aan de T.M.V.W., partij enerzijds, welke erfdienstbaarheid aanvaard wordt door hare vertegenwoordigers voornoemd.

Bedoelde erfdienstbaarheid bestaat in het recht voor de T.M.V.W. de drinkwaterleiding aan te leggen en te behouden in de nabeschreven strook grond, onder toepassing van volgende voorwaarden :

Voorwaarden : De vaststelling van erfdienstbaarheid voorwerp dezer akte, wordt toegestaan en aanvaard onder volgende voorwaarden, overeenkomstig de beslissing getroffen in dato van achttien december negentienhonderd drieenvijftig, door de provinciale bestendige deputatie van Oost-Vlaanderen:

1) op bedoelde strook grond is verboden : het oprichten van gebouwen, het planten van bomen, het uitbaten van steengroeven, of ondergronds welk produkt ook, het opstapelen van vuilnis, organieke chemische als meststoffen; het uitbaten van steenbakkerij en in t'algemeen alle werken of daden door de T.M.V.W. schadelijk, gevaarlijk of hinderlijk geacht tot het verzekeren van het drinkwatervervoer.

2) toegangsmogelijkheid wordt verleend daar de partij anderzijds, hare rechthebbende of gebruikers aan de T.M.V.W. of haar aangestelden, voor herstellen of verbeteren der geleiding, toehorige apparaten of constructies, boven- als ondergronds zonder schadevergoeding binnen

voormelde strook, doch met schadevergoeding, welke reden ook, buiten zelfde strook grond.

3) In geval de T.M.V.W. het nodig acht, ter reperage der leiding of strook grond heeft ze het recht, op haar kosten een of meer palen te plaatsen op de strook grond belast met de erfdienstbaarheid

4) ter vergelding van bedoelde erfdienstbaarheid wordt door de T.M.V.W. aan de partij anderzijds, een vergoeding gekweten, vastgesteld op de twee derden der waarde per hectaar, bepaald door de ontvanger der registratie van het gebied, en evenredig aan de oppervlakten van bedoelde stroken grond.

Beschrijving van de goederen waarop de erfdienstbaarheid is vastgesteld :

1) een strook grond te Paard op de drinkwaterleiding te nemen uit een perceel gelegen te St. Niklaas-waas, bekend bij kadaster, sectie D, nummer 1175d, ten voorhoofde der staatsbaan Gent - Antwerpen, strook inhoudend in oppervlakte tweehonderd zevenentwintig vierkante meter, zestig vierkante decimeters;

2) een strook grond te Paard op de drinkwaterleiding, te nemen uit een perceel gelegen te St. Niklaas-Waas, ten voorhoofde der staatsbaan Gent - Antwerpen, bekend bij kadaster, sectie D, nummer 1177f, strook inhoudende oppervlakte honderdnegentig vierkante meter, veertig vierkante decimeters; en

3) een strook grond te Paard op de drinkwaterleiding, te nemen uit een perceel gelegen te St. Niklaas-Waas, nabij de watertoren, bekend bij kadaster sectie D, nummer 1177d strook inhoudende in oppervlakte tweehonderd zesendertig vierkante meter; tachtig vierkante decimeters. Zoals overigens bedoelde stroken afgetekend staan op een proces-verbaal van meting opgemaakt door de heer Fernand Verzele, meetkundige wonend te Merelbeke, beeedigd bij de rechtbank van eersten aanleg zetelend te Gent, welk proces-verbaal aan deze zal gehecht blijven om terzelfertijd als deze ter registratie neergelegd te worden."

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

C. Vestiging erfdienstbaarheid ondergrondse leiding en toe- en doorgang

Ten voordele van lot 1 (te nemen uit voormeld perceel 1181G P0000, met gereserveerd individueel perceelsnummer 1181 L P0000,) en ten voordele van het algehele drinkwaternet welke wordt beheerd door FARYS en/of DE WATERGROEP, hun rechtsopvolgers en hun aangestelden, vestigen de verschenen partijen, een erfdienstbaarheid voor de ondergrondse drinkwaterleidingen (en toebehoren) en een erfdienstbaarheid van toe-en doorgang ten dienste van deze drinkwaterleiding (en toebehoren) op lot 3 (te nemen uit voormeld perceel 1181G P0000, met gereserveerd individueel perceelsnummer 1181 N P0000), **zoals aangeduid op het voormeld plan van opmeting in roze kleur.**

De erfdiensbaarheid zal beheerst worden door volgende voorwaarden:

1. De verkrijger verleent aan de eigenaar en haar rechtsopvolgers, gevolmachtigden of aangestelden, het eeuwigdurend recht om in de ondergrond van het hierboven beschreven bezwaard perceel ondergrondse leidingen aan te leggen, te gebruiken, herstellen, vervangen en onderhouden.

2. De overdrager wordt ertoe gemachtigd in bovenvermeld bezwaard perceel hiertoe alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren met de vervoermiddelen, materialen en werktuigen die zij, haar rechtsopvolger, gevolmachtigde, aangestelde of door één van deze aangeduide aannemer hiertoe nuttig acht.

3. De overdrager verbindt er zich toe van vermelde erfdiensbaarheid op zulke wijze gebruik te maken dat de verkrijger of haar rechtsopvolgers, de huurders of andere eventuele gebruikers van de grond zo weinig mogelijk hinder door deze werken ondergaan.

De overdrager zal de werken slechts mogen beginnen na afspraak met de verkrijger en eventuele gebruikers.

4. De overdrager is aansprakelijk voor de schade die door haar fout of nalatigheid veroorzaakt wordt.

De overdrager zal dan ook na de werken aan de verkrijger (of gebruiker) elke eventuele schade vergoeden die door bedoelde werken zou berokkend worden. Het bedrag van de schadeloosstelling zal in gemeen overleg vastgesteld worden; bij gebrek aan een regeling in der minne zal elk van de partijen voor eigen rekening een deskundige aanduiden. Indien door deze deskundigen geen overeenkomst wordt bereikt, zal het bedrag van de schade bepaald worden door het bevoegde vrederecht.

Hetzelfde geldt bij het herstel van eventuele schade die in de toekomst te wijten zou zijn aan de werken van onderhoud en vervanging.

5. Anderzijds verbindt de verkrijger er zich toe zich te onthouden van elke handeling die de leidingen zou kunnen schaden en verleent aan de overdrager, haar rechtsopvolger, gevolmachtigde, aangestelde of door één van deze aangeduide aannemer te allen tijde een toe- en doorgangsrecht te voet en met alle nuttige vervoermiddelen, materialen en werktuigen over het bezwaarde perceel, derwijze dat het toezicht en onderhoud van de leidingen te allen tijde mogelijk is.

De toegang tot het bezwaarde perceel moet ook bij stroomonderbreking mogelijk zijn. Toegang via elektrische poorten, toegangscode's, badges, enzovoort is dan ook niet toegestaan.

7. De aangeduide zone voor ondergrondse leidingen maakt het voorwerp uit van **een erfdiensbaarheid non-aedificandi**, die hierna omschreven wordt:

A BEHOUDENS VOORAFGAANDE INSTEMMING VAN DE overdrager, niet overgegaan worden tot:

- het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan de eigenaar voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden.
- het wijzigen van het maaiveldniveau.

- het opstapelen van goederen of materiaal met een gewicht groter dan 1 ton/m²,
- het heien van palen of piketten in de grond die de installaties kunnen beschadigen,
- het rijden over het bezwaarde perceel met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclusief mechanische graafuigen,
- het planten van andere bomen of diepwortelende struiken.

De bedekking boven de volledige bezwaarde perceel moet met normale mechanische handwerktuigen kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst zodat deze in haar oorspronkelijke staat kan hersteld worden. Monoliete verharding (bitumen, beton) is niet toegestaan.

B. Alle uitgravingen of ontgrondingen welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de leidingen zich bevinden in het gedrang zouden kunnen brengen, zijn eveneens verboden.

De overdrager heeft in het kader van deze erfdienstbaarheid non-aedificandi het recht wederrechtelijk opgetrokken gebouwen af te laten breken en de wederrechtelijk groeiende bomen of struiken met een stamdiameter op 10cm hoogte van meer dan 15cm, zelfs al werden zij niet aangeplant, te laten omhakken.

8. Van deze overeenkomst zal melding gemaakt worden door de verkrijger in iedere akte houdende overdracht, afstand of verhuur van of vestiging van enerlei recht op het bezwaarde perceel.

9. De verkrijger zal geen eigendomsrecht of andere rechten kunnen laten gelden op de leidingen die de overdrager tot stand zal brengen in het bezwaarde perceel krachtens huidige overeenkomst.

10. De aan de overdrager door huidige overeenkomst verleende rechten kunnen door haar overgemaakt worden aan een andere partij, waaraan de nodige vergunningen zouden overgedragen worden, of aan haar rechtsopvolgers of gevolmachtigden.

11. De overdrager zal uitsluitend aansprakelijk zijn voor eventuele milieuschade die zij, of één van haar aangestelden, aan het bezwaarde perceel zou hebben toegebracht tijdens de duur van deze overeenkomst. De verkrijger zal de overdrager in elk geval schadeloos stellen voor de kosten en opgelegde beperkingen in geval van enige vervuiling en/of milieuschade die niet door de overdrager, of haar aangestelden, werd veroorzaakt.

12. De partijen bedingen deze erfdienstbaarheid zowel voor zichzelf als voor hun respectievelijke opeenvolgende rechtsopvolgers.

13. Alle belastingen, lasten en taksen, waartoe gezegde erfdienstbaarheid aanleiding zou geven, zijn uitsluitend ten laste van overdrager.

D. Erfdienstbaarheid telecominstallatie

Ten voordele van de bestaande telecominstallatie, voorzien op lot 1 (te nemen uit voormeld perceel 1181G P0000, met gereserveerd individueel perceelsnummer 1181 L P0000), aangeduid op het voormelde plan van opmeting, wordt hierbij een ondergrondse erfdienstbaarheid gevestigd door de verschenen partijen, voor de ondergrondse leidingen op lot 3 (te nemen uit voormeld perceel 1181G P0000, met gereserveerd individueel perceelsnummer 1181 N P0000),

zoals aangeduid op het plan van opmeting met als benaming "erfdienstbaarheid ondergrondse leidingen Proximus".

De erfdienstbaarheid zal beheerst worden door volgende voorwaarden:

1. De verkrijger verleent aan de eigenaar en haar rechtsopvolgers, gevolmachtigden of aangestelden, het eeuwigdurend recht om in de ondergrond van het hierboven beschreven bezwaard perceel ondergrondse leidingen aan te leggen, te gebruiken, herstellen, vervangen en onderhouden.

2. De overdrager wordt ertoe gemachtigd in bovenvermeld bezwaard perceel hiertoe alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren met de vervoermiddelen, materialen en werktuigen die zij, haar rechtsopvolger, gevolmachtigde, aangestelde of door één van deze aangeduide aannemer hiertoe nuttig acht.

3. De overdrager verbindt er zich toe van vermelde erfdienstbaarheid op zulke wijze gebruik te maken dat de verkrijger of haar rechtsopvolgers, de huurders of andere eventuele gebruikers van de grond zo weinig mogelijk hinder door deze werken ondergaan.

De overdrager zal de werken slechts mogen beginnen na afspraak met de verkrijger en eventuele gebruikers.

4. De overdrager is aansprakelijk voor de schade die door haar fout of nalatigheid veroorzaakt wordt.

De overdrager zal dan ook na de werken aan de verkrijger (of gebruiker) elke eventuele schade vergoeden die door bedoelde werken zou berokkend worden. Het bedrag van de schadeloosstelling zal in gemeen overleg vastgesteld worden; bij gebrek aan een regeling in der minne zal elk van de partijen voor eigen rekening een deskundige aanduiden. Indien door deze deskundigen geen overeenkomst wordt bereikt, zal het bedrag van de schade bepaald worden door het bevoegde vredegerecht.

Hetzelfde geldt bij het herstel van eventuele schade die in de toekomst te wijten zou zijn aan de werken van onderhoud en vervanging.

5. Anderzijds verbindt de verkrijger er zich toe zich te onthouden van elke handeling die de leidingen zou kunnen schaden en verleent aan de overdrager, haar rechtsopvolger, gevolmachtigde, aangestelde of door één van deze aangeduide aannemer te allen tijde een toe- en doorgangsrecht te voet en met alle nuttige vervoermiddelen, materialen en werktuigen over het bezwaarde perceel, derwijze dat het toezicht en onderhoud van de leidingen te allen tijde mogelijk is.

De toegang tot het bezwaarde perceel moet ook bij stroomonderbreking mogelijk zijn. Toegang via elektrische poorten, toegangscode's, badges, enzovoort is dan ook niet toegestaan.

De aangeduide zone voor ondergrondse leidingen maakt het voorwerp uit van **een erfdienstbaarheid non-aedificandi**, die hierna omschreven wordt:

A BEHOUDENS VOORAFGAANDE INSTEMMING VAN DE overdrager, niet overgegaan worden tot:

- het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan de eigenaar voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden.

- het wijzigen van het maaiveldniveau.
- het opstapelen van goederen of materiaal met een gewicht groter dan 1 ton/m²,
- het heien van palen of piketten in de grond die de installaties kunnen beschadigen,
- het rijden over het bezwaarde perceel met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclusief mechanische graafuigen,
- het planten van andere bomen of diepwortelende struiken.

De bedekking boven de volledige bezwaarde perceel moet met normale mechanische handwerktuigen kunnen worden verwijderd en nadien teruggeplaatst zodat deze in haar oorspronkelijke staat kan hersteld worden. Monoliete verharding (bitumen, beton) is niet toegestaan.

B. Alle uitgravingen of ontgrondingen welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de leidingen zich bevinden in het gedrang zouden kunnen brengen, zijn eveneens verboden.

De overdrager heeft in het kader van deze erfdienstbaarheid non-aedificandi het recht wederrechtelijk opgetrokken gebouwen af te laten breken en de wederrechtelijk groeiende bomen of struiken met een stamdiameter op 10cm hoogte van meer dan 15cm, zelfs al werden zij niet aangeplant, te laten omhakken.

6. Van deze overeenkomst zal melding gemaakt worden door de verkrijger in iedere akte houdende overdracht, afstand of verhuur van of vestiging van enerlei recht op het bezwaarde perceel.

7. De verkrijger zal geen eigendomsrecht of andere rechten kunnen laten gelden op de leidingen die de overdrager tot stand zal brengen in het bezwaarde perceel krachtens huidige overeenkomst.

8. De aan de overdrager door huidige overeenkomst verleende rechten kunnen door haar overgemaakt worden aan een andere partij, waaraan de nodige vergunningen zouden overgedragen worden, of aan haar rechtsopvolgers of gevolmachtigden.

9. De overdrager zal uitsluitend aansprakelijk zijn voor eventuele milieuschade die zij, of één van haar aangestelden, aan het bezwaarde perceel zou hebben toegebracht tijdens de duur van deze overeenkomst. De verkrijger zal de overdrager in elk geval schadeloos stellen voor de kosten en opgelegde beperkingen in geval van enige vervuiling en/of milieuschade die niet door de overdrager, of haar aangestelden, werd veroorzaakt.

10. De partijen bedingen deze erfdienstbaarheid zowel voor zichzelf als voor hun respectievelijke opeenvolgende rechtsopvolgers.

11. Alle belastingen, lasten en taksen, waartoe gezegde erfdienstbaarheid aanleiding zou geven, zijn uitsluitend ten laste van overdrager.

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 Sint-Niklaas

van **24 november 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 gelegen in het gewestplan 'Sint-Niklaas-Lokeren', goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 7 november 1978, met als bestemming 'Woongebied'.

Het goed is gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal stedelijk gebied', goedgekeurd bij Besluit van 19 januari 2007.

Het goed is begrepen in een rooilijnplan 'Schoolstraat', 12 april 1905.

Het goed is begrepen in een onteigeningsplan 'Schoolstraat', goedgekeurd op 18 april 1905.

2. Voor het goed werden volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunningen uitgereikt:

- OMV_2018097705, voor het vellen van bomen en aanpassingen drinkwatertoevoerleiding te Sint-Niklaas, vergund op 7 maart 2019;

- OMV_2022064147, voor het aanpassen van bestaande batterijen op zendinstallatie, aktename 7 juni 2022;

- OMV_2019079467, voor het uitvoeren van een bronbemaling, vergund op 18 juni 2019.

- 46021/8402/B/1986/34, voor de bouw van een watertoren, vergund op 24 januari 1986;

- 46021/7926/B/1988/64301, voor het uitvoeren van veranderingswerken aan dienstgebouw van de stedelijke watertoren, vergund op 10 november 1988;

- 46021/3567/B/1996/254, voor het plaatsen van een antenne met technische cabine, vergund op 22 mei 1996;

- 46021/1173/B/1997/460, voor het plaatsen van antennes en technische container, vergund op 14 oktober 1997;

- 46021/14236/B/2001/669, voor het bouwen van een zendstation voor mobiele communicatie omvattend het aanbrengen van 3 antennes op een hoogte van 25,40 m en 8 schotelantennes op een hoogte van 28 m op een bestaande watertoren, en het plaatsen van de bijhorende technische cabine, vergund op 3 oktober 2001;

- 46021/7926/B/2005/465, voor het bouwen van een loods, vergund op 16 december 2005;

- 46021/3567/B/2008/514, bouwen van een zendinstallatie voor mobiele communicatie, vergund op 30 oktober 2008;

- 46021/7926/B/2009/739, voor het plaatsen van 3 masten, vergund op 18 december 2009;

- 46021/7926/B/2011/771, voor het tijdelijk plaatsen van werf/bureelcontainers, vergund op 20 maart 2012;

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 op basis van artikel 2.4.1 en volgende van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van

het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten van toepassing.

5. Op het goed is geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning van toepassing.

6. Het goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7. Het goed is gelegen in de zuiveringszone 'Centraal gebied met reeds bestaande aansluiting op een zuiveringsstation'.

8. Het goed is gelegen in een erkend woningbouwgebied en in een erkend voorvernieuwingsgebied.

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.

VERDELING ZONDER VERKAVELING

Overeenkomstig artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft ondergetekende instrumenterende ambtenaar bij aangetekend schrijven van 18 januari 2024 het plan van verdeling betreffende het voorschreven goed evenals een attest met de aard van de akte en de bestemming van de kavels overgemaakt aan het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Sint-Niklaas.

De stad Sint-Niklaas heeft bij schrijven van 31 januari 2024 volgende opmerkingen geformuleerd, die hier bij wijze van inlichting worden vermeld:

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen beslist:

Artikel 1

kennis te nemen van de op 22 januari 2024 ontvangen brief van Vastgoed Transacties, Vlaamse Belastingdienst, Koning Albert II-laan 15 bus 396, 1210 Brussel, met betrekking tot de splitsing van een grond, Schoolstraat 212, 9100 Sint-Niklaas, vijfde afdeling, sectie D, nummer 1181G, groot 8.526 m²

wegens twee aparte verkopen van lot 2 (rode kleur), groot 4.497,50 m² en lot 3 (gele kleur), groot 2.510,10 m².

Voor de verdeling van voormeld goed werd geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning afgeleverd. Bijgevolg kan geen zekerheid worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

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 patrimoniea, 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 een schrijven van 24 november 2023 van de stad Sint-Niklaas 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 behoudens:

Melding nieuwe exploitatie klasse 3 (Gemeente)

Archiefnummer: 2206C

Dossiernummer: 46021/32741/1/E/1

Omschrijving: transformator

Aanvrager: INTERGEM

Beslissing: op 26/11/2007

Melding nieuwe exploitatie klasse 3 (Gemeente)

Archiefnummer: 2762C

Dossiernummer: 46021/36231/2/E/1

Omschrijving: zendinstallatie voor mobiele communicatie

Aanvrager: BASE COMPANY

Beslissing: op 28/07/2014

Melding nieuwe exploitatie klasse 3 (Gemeente)

Archiefnummer: 1203C

Dossiernummer: 46021/36231/1/E/1

Omschrijving: opslag gevaarlijke producten

Aanvrager: STADSBESTUUR SINT-NIKLAAS

Beslissing: op 12/01/1998

De overdrager verklaart ook melding te hebben gedaan aan de stad Sint-Niklaas (aktemelding 2767) van:

* de opslag van opslag van 925 kg gevaarlijke producten, zijnde 00 kg NaOCl, 100 kg NaOH, 300 kg zwavelzuur, 200 kg citroenzuur, 200 kg FeCl₃ en 25 kg Antiscalant (rubriek 17.3.3.1.b.) en

* de opslag van 18.000 kg PVC (rubriek 23.3.1.b)

- 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 **20 november 2023**, luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is 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 voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 24.02.2011, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 24.02.2011

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Stedelijk Waterbedrijf, Schoolstraat 212 te 9100 Sint-Niklaas (2010/669/VI)

AUTEUR: Artemis Milieu BV

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 gebruiksbepkeringen 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 voorschreven goed niet \$ het voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkooprecht, conventioneel recht van wederinkoop of conventioneel voorkeurrecht.

De overdrager verklaart dat het goed niet onderworpen is aan enig wettelijk recht van voorkoop, wettelijk recht van wederinkoop, of wettelijk recht van voorkeur.

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 natuureservaat 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 opzoeken op de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten heeft de instrumenterende ambtenaar het overstromingsrapport opgevraagd op datum van 20 november 2023, waarin volgende informatie is vermeld over het goed:

- perceelscore: A: geen overstroming gemodelleerd;
- gebouwscore: A: geen overstroming 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 er voor de bij deze overgedragen goederen 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 die vallen onder toepassing van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en waarvoor dergelijk dossier diende te worden opgesteld.

De verkrijger verklaart op de hoogte te zijn van de mogelijke gevolgen van het ontbreken van het vereiste postinterventiedossier en ontslaat de overdrager van zijn verplichting om het postinterventiedossier aan te leveren.

12. Tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid

De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect voert een verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering in voor alle actoren in de bouwsector, met name de architect, de aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector.

Deze verplichte verzekering is van toepassing op alle werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na inwerkingtreding van voormelde wet, hetzij 1 juli 2018. Alvorens enig onroerend werk te mogen aanvangen, overhandigen de aannemers en de andere dienstverleners in de bouwsector een verzekeringsattest waaruit deze verzekeringsplicht blijkt: 1° aan de bouwheer en 2° aan de architect.

In geval van overdracht van de zakelijke rechten voor afloop van de periode van de dekking van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid, vergewist de instrumenterende ambtenaar zich ervan dat de titularis van het zakelijk recht het verzekeringsattest aan de koper overhandigt.

De verkoper verklaart hierop dat er geen werken zijn uitgevoerd waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd sinds 1 juli 2018.

13. 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.

14. 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).

15. Energieprestatiecertificaat

De overdrager verklaart dat het goed:

- geen residentiële hoofdbestemming heeft.
- geen alleenstaande gebouw is met een totale bruikbare vloeroppervlakte van minder dan 50 m²
- geen (deel uitmaakt van een) tijdelijk gebouw dat in principe niet langer dan twee jaar wordt gebruikt

maar wel *een werkplaats /opslagplaats is voor niet-industrieel gebruik*, waardoor er overeenkomstig het Energiedecreet artikel 1.1.3 92° geen energieprestatiecertificaat voor de overdracht dient te worden opgemaakt.

16. Asbestinventarisatetest

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 asbestinventarisatetest van 9 november 2023, met unieke code UC: 20231109-000291.000.

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 asbestinventarisatetest. De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **Niet-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 asbestinventarisatetest 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 asbestinventarisatetest.

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 van het goed vanaf heden. Hij zal het genot hebben vanaf de betaling van de prijs en ten laatste drie maanden vanaf heden. De overdrager verklaart dat het goed niet verhuurd 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 * op naam van de overdrager, met als betaalmiddel '***', 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."

ENKELE VEEL GEBRUIKTE CLAUSULES

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.

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

