

overeenkomst met projectontwikkelaar
Feys (recht van opstal)
Verkaveling Ks. Waal-, Olsene- & Koekoekstraat.

RECHT VAN OPSTAL (dossier 99-00-0017/021/gv)

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN :

A. "KERKFABRIEK van de Parochie Sint-Petrus te ZULTE", gevestigd te 9870 Zulte, Gildestraat 10, ondernemingsnummer 0211.349.538.

Hier vertegenwoordigd door het bureau van kerkmeesters, voor hetwelk alhier optreden:

- Mevrouw SNOECK Monique Clarisse, wonende te 9870 Zulte, Beekstraat 10, nationaal nummer 49.12.23 406-17;

handelend in haar hoedanigheid van voorzitter.

- De heer VAN OOST Marcel Leon, wonende te 9870 Zulte, Boerenzwaluw 7, nationaal nummer 49.08.21 447-08;

handelend in zijn hoedanigheid van secretaris.

Beiden benoemd in hun respectievelijke functies - bij toepassing van artikel 12 van het Decreet van 07 mei 2004 betreffende de materiële organisatie en werking van de erkende erediensten, verkozen in de zitting van de kerkraad van 17 april 2023.

Dewelke verklaren te handelen ingevolge beraadslagingen van de genoemde Kerkraad van 22 mei 2023.

Hierna genoemd "de opstalgever";

B. "FEYS - VIAENE" besloten vennootschap, met zetel te 9870 Zulte, Waregemstraat 105, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent, afdeling Gent onder het nummer BTW BE 0418.884.503, opgericht bij akte verleden voor notaris Daniël Van den Weghe te Zulte op zeven november negentienhonderd achtenzeventig, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van zeven december negentienhonderd achtenzeventig onder nummer 2439-13, waarvan de statuten werden gewijzigd voor de laatste maal bij proces-verbaal opgesteld door notaris Xavier Van den Weghe te Zulte op zeventien december tweeduizend dertien, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op zeventien februari tweeduizend veertien onder nummer 2014-02-17/044131.

Hier vertegenwoordigd, ingevolge artikel 15 van de statuten door de bestuurder, hiertoe benoemd bij de bijzondere algemene vergadering in datum van 31 december 2017, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 8 maart nadien, onder nummer 18042745, de voornoemde vennootschap "FEYS ESTATE", met als vaste vertegenwoordiger de heer Filip Feys, nationaal nummer 75.04.24 381-17, wonende te 9870 Zulte, Waalstraat 227.

Hierna genoemd "de opstalhouder";

IS HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN :

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

De opstalgever verklaart eigenaar te zijn van het hierna beschreven goed :

GEMEENTE ZULTE, eerste afdeling, ZULTE:

Een perceel grond gelegen nabij de Koekoekstraat en de Olsenestraat, ten kadaster gekend onder "Sauwbeek", gekadastreerd of het geweest, sectie C, nummer 107/C/P0000, met een totale oppervlakte volgens recent kadaster van vierendertig are zestig centiare (3.460 m²).

2.- Er wordt bij deze op voorbeschreven onroerend goed, toehorend aan de voornoemde eigenaar verzaakt aan het recht van natrekking door de eigenaar in voordeel van de opstalhouder voor nieuwe bouwwerken die de opstalhouder zinnens is te bouwen, onder de volgende voorwaarden.

De opstalhouder verklaart de intentie te hebben :

- Voorbeschreven grond te verkavelen samen met aanpalende percelen.
- op de loten woningen op te richten en te verkopen.

De opstalhouder verklaart dat hiervoor een verkavelingsvergunning/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Zulte op zestien juli tweeduizend twintig onder dossiernummer OMV_2020003041.

Dat volgende loten deel uitmaken van voormeld perceel (verkoopbare grond, deel van perceel 107CP0000):

LOT 15c (deel van LOT 15): gekadastrerd sectie C, deel van nummer 107CP0000, met een oppervlakte volgens meting van één are zeven centiare vijfentachtig vierkante decimeter (107,85 m²)

LOT 16: gekadastrerd sectie C, deel van nummer 107CP0000, met een oppervlakte volgens meting van drie are drieënnegentig centiare tien vierkante decimeter (393,10 m²)

LOT 17: gekadastrerd sectie C, deel van nummer 107CP0000, met een oppervlakte volgens meting van twee are vierentachtig centiare (284 m²)

LOT 18: gekadastrerd sectie C, deel van nummer 107CP0000, met een oppervlakte volgens meting van twee are vierentachtig centiare dertig vierkante decimeter (284,30 m²)

LOT 19a (deel van LOT 19): gekadastrerd sectie C, deel van nummer 107CP0000, met een oppervlakte volgens meting van respectievelijk drie are drieëndertig centiare vijfendertig vierkante decimeter (333,35 m²)

LOT 20a (deel van LOT 20): gekadastrerd sectie C, deel van nummer 107CP0000, met een oppervlakte volgens meting van respectievelijk één are zesenvijftig centiare vijfentachtig vierkante decimeter (156,85 m²)

LOT 35b.b (deel van LOT 35b): gekadastrerd sectie C, deel van nummer 107CP0000 met een oppervlakte volgens meting twee are zevenenveertig centiare vijftig vierkante decimeter (247,50 m²).

LOT 36: gekadastrerd sectie C, deel van nummer 107CP0000, met een oppervlakte volgens meting van zes are zesenvijftig centiare vijftig vierkante decimeter (656,50 m²)

LOT 37a (deel van LOT 37a): gekadastrerd sectie C, deel van nummer 107CP0000, met een oppervlakte volgens meting van respectievelijk drie are negenentachtig centiare negentig vierkante decimeter (389,90 m²)

HETZIJ MET EEN TOTALE OPPERVLAKTE VAN ACHTENTWINTIG ARE DRIEËNVIJFTIG CENTIARE VIJFENDERTIG VIERKANTE DECIMETER (2.853,35 m²)

VERZAKING AAN HET RECHT VAN NATREKKING

Na deze uiteenzetting verklaart de eigenaar, vertegenwoordigd als gezegd, hierbij dat zij zuiver en eenvoudig verzaakt aan het recht van natrekking waarover hij/zij krachtens de artikelen 3:54, 3:55, 3:63 en 3:64 van het Burgerlijk Wetboek beschikt op voorbeschreven onroerend goed, in het voordeel van de opstalhouder en dat zij dezelfde opstalhouder machtigt om op dit goed bouwwerken uit te voeren.

De opstalhouder, verklaart zowel voormelde verzaking aan het recht van natrekking, als de in haar voordeel gegeven toelating tot bouwen aanvaard te hebben.

Dientengevolge zullen de op voorbeschreven onroerend goed opgerichte constructies in eigendom toebehoren aan de opstalhouder, onder voorbehoud van wat loten 16 en 17 betreft, waarvoor geen opstalrecht verleend wordt, doch waarvoor een afzonderlijke aannemingsovereenkomst gesloten zal worden met FEYS-VIAENE tot het bouwen van een

woning in opdracht van de Kerkfabriek (hetzij samen 677,10 m²).

Alle betwistingen die nopens deze bouwwerken mochten ontstaan met naburige eigenaars, huurders van de grond, gemeentelijke of andere stedenbouwkundige diensten, moeten door de opstalhouder op haar kosten en risico's worden beslecht, zonder tussenkomst, noch verhaal tegen de grondeigenaar.

Bevestiging recht van opstal voortvloeiend uit de verzaking aan het recht van natrekking

Ingevolge de horizontale eigendomsafsplitsing die het resultaat is van de verzaking aan het recht van natrekking, werd door de eigenaar aan de opstalhouder een recht van opstal toegekend, dat betrekking heeft op voorbeschreven goederen.

Partijen verklaren de modaliteiten van dit recht van opstal als volgt te hebben vastgelegd:

RECHT VAN OPSTAL - VOORWAARDEN

1. Duur : De opstalgever verklaart bij deze, aan de opstalhouder die aanvaardt, een opstalrecht te verlenen voor een periode van 4 jaar, beginnend op datum van het verkrijgen van het verkoopbaarheidsattest van de loten, onder nagemelde opschortende voorwaarde(n).

De opstalgever verleent het recht aan de opstalhouder om voormelde termijn stilzwijgend te verlengen, zolang de woningen niet afgewerkt zijn, doch dat de oorspronkelijke termijn niet langer dan 2 jaar verlengd kan worden, behoudens onderling akkoord. De opstalhouder verklaart de opstalgever op te hoogte te brengen indien hij hiervan gebruik wenst te maken.

2. Waarborgen - erfdiensbaarheden : Het eigendom wordt door de opstalhouder in opstal genomen in de staat waarin het zich heden bevindt, zonder waarborg voor verborgen gebreken of voor de uitgedrukte oppervlakte, waarvan het verschil, al overtreft het één/twintigste, tot voor of nadeel zal strekken van de opstalhouder, alsmede met alle rechten en erfdiensbaarheden eraan verbonden, dit alles zonder verhaal tegen de opstalgever.

De opstalgever verklaart geen kennis te hebben van erfdiensbaarheden, behoudens de erfdiensbaarheden die zullen worden opgenomen in de verkavelingsakte.

3. Volmacht tot verkopen grond – voorwaarden :

De opstalgever verleent onherroepelijk volmacht aan de opstalhouder tot het verkopen van de percelen grond, al dan niet samen met de erop te richten woningen zoals hierna vermeld. De opstalgever onthoudt zich gedurende deze periode van 4 jaar om zelf de percelen te vervreemden.

De prijs van de grond zal betaald worden aan de opstalgever bij de ondertekening van de authentieke akte van verkoop van de grond en de opstallen.

Bij de verkoop van de percelen zal uitsplitsing dienen gemaakt te worden tussen enerzijds de netto-waarde van de grond (zoals hierna gemeld), toekomend aan de opstalgever en anderzijds de waarde van de infrastructuurwerken (omvattende niet limitatief aanvraagkosten verkaveling, afbraakwerken, bouwrijp maken terreinen, verwijderen bomen en beplanting; sanering van vervuilde grond, aanleg van nieuwe riolering en aansluiting op het bestaande rioleringsnet; groenbijdrage te betalen aan de gemeente, uitbreiding van het elektriciteits-, gas- en waternet) toekomend aan de opstalhouder.

De totale netto-verkoopwaarde van de (verkoopbare) grond is tweehonderd EURO per vierkante meter (€ 200,00/m²), hetzij € 2.853,35 x 200,00 = € 570.670,00, met inbegrip van loten 16 en 17.

Ter compensatie / in ruil van voormelde grondprijs zullen twee nieuwbouwwoningen opgericht worden in opdracht van de Kerkfabriek op voormelde loten 16 en 17 door de BV FEYS-VIAENE, waarvoor een afzonderlijke aannemingsovereenkomst getekend zal worden.

Van deze netto-verkoopbare grondprijs, dient € 100,00/m² infrastructuurkost voor loten 16 en 17 te worden afgetrokken, hetzij 677,10 x 100 € = 67.110,00, waardoor de opstalgever een netto te investeren bedrag heeft van € 367.470,00. De oplegsom of meerprijs en de BTW is ten laste van de opstalgever (Kerkfabriek).

Indien de loten niet verkocht zijn bij het verstrijken van voormelde opstaltermijn na het verkrijgen van het verkoopbaarheidsattest, verbindt de opstalhouder zich ertoe de (resterende) grond aan te kopen, aan de hierboven vermelde prijzen, in eigen naam of in naam en voor rekening van de "FEMO" Naamloze Vennootschap, gevestigd te 9870 Zulte, Waalstraat 229, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder het nummer BTW BE 0456.855.746, vertegenwoordigd door de Besloten Vennootschap "FEYS ESTATE" met zetel te 9870 Zulte, Waregemstraat 105, rechtspersonenregister Gent afdeling Gent, ondernemingsnummer 0667.967.536, met als vaste vertegenwoordiger de heer Filip Feys, wonende te 9870 Zulte, Waalstraat 227, nationaal nummer 75.04.24-381.17.

Ingeval van inkoop, zal de notariële akte aankoop van de aldus resterende grondaandelen door de opstalhouder dienen verleden te worden binnen de 2 maanden na het verstrijken van voormelde termijn. In voorkomend geval wordt de duur van het recht van opstal van rechtswege verlengd tot de datum waarop de notariële koopakte wordt verleden. De koopprijs van de aldus resterende grondaandelen dient betaald te worden door opstalhouder aan opstalgever uiterlijk bij het tekenen van deze aankoopakte.

De percelen zullen het voorwerp uitmaken van een bijzonder metingsplan op kosten van de koper.

De kopers zullen tevens hun aandeel in de kosten van de verkavelingsakte dragen.

4. Prijs - vergoeding : Het opstalrecht wordt toegestaan en aanvaard op de hiervoor beschreven onroerende goederen, zonder vergoeding.

5. Op te richten gebouwen : De opstalhouder verbindt zich ertoe op de in opstal gegeven grond, hetgeen de opstalgever aanvaardt woningen op te richten overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften.

6. Eigendomsrechten : De gebouwen opgericht door de opstalhouder behoren hem toe gedurende de hele duur van de opstal.

Bijgevolg zal de opstalhouder ze als onroerende goederen voor de duur van zijn opstal met hypotheek mogen bezwaren en vervreemden; hij zal dit echter alleen mogen mits uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opstalgever, op straffe van niet-tegenstelbaarheid aan de opstalgever.

7. Belastingen en kosten : Alle om het even welke belastingen, bijdragen en taksen die door de Staat, de Provincie, de Gemeente, de Agglomeratie of het Gewest, of door enige andere overheidsinstelling opgelegd zijn, of in de toekomst zullen opgelegd worden, en die de opstallen of de grond om welke reden dan ook bezwaren of zullen bezwaren, vallen ten laste van de opstalhouder voor zover zij een gevolg zijn van de activiteit of exploitatie van de opstalhouder vanaf de vergunning werd afgeleverd.

Zo ook valt de onroerende voorheffing met al haar aankleven, ten laste van de opstalhouder.

De opstalhouder zal die op eerste aanvraag aan de opstalgever betalen.

Dit alles onder voorbehoud van de wettelijke bepalingen of beperkingen dienaangaande.

Zijn eveneens ten laste van de opstalhouder, het gewoon en buitengewoon onderhoud der opgerichte gebouwen en andere opstallen en alle herstellingen.

De partijen verklaren dat alle facturen en kosten slaande op de reeds opgerichte constructies

uitsluitend ten laste zijn genomen door de opstalnemer, ter algehele ontlasting van de opstalgever.

8. Verbreking : Onderhavige toelating tot bouwen zal van rechtswege verbroken zijn in volgende gevallen die gelden als ontbindende voorwaarde:

1° indien de opstalhouder vervreemdingen, hypotheken, panden of andere waarborgen heeft toegestaan zonder de uitdrukkelijke toestemming van de opstalgever;

2° bij een eventueel faillissement van de opstalhouder, waarbij de opstalgever eigenaar wordt van de constructies, doch in welk geval er overeengekomen wordt dat de vergoeding door de opstalgever te betalen aan de opstalhouder voor de bestaande opstallen, forfaitair en ten titel van strafbeding wordt vastgesteld op de bouwwaarde van de opstallen, te bepalen door een deskundige aan te duiden in het gemeen overleg en bij gebreke aan akkoord door de voorzitter van de rechtbank van 1° aanleg te Gent op verzoek van de meest gerede partij, zonder hoger te zijn dan de verkoopwaarde, met als doel elke ongerechtvaardigde verrijking in hoofde van de opstalgever te voorkomen.

Indien er reeds een afgesloten overeenkomsten met derden (kopers) onderhevig aan de Wet Breyne zou ondertekend zijn waarin bedongen werd dat de grond en de bestaande opstallen vanaf ondertekening van de overeenkomst overgaan aan de koper, dan zal het opstalrecht niet ontbonden worden ingeval van een faillissement.

Het opstalrecht eindigt eveneens vervroegd in onderling akkoord tussen opstalgever en opstalhouder.

Telkens het opstalrecht vervroegd ten einde komt, zal de opstalhouder over een termijn van maximum zes maanden beschikken om de goederen te ontruimen. Gedurende deze termijn van maximum zes maanden, ingaande op datum waarop het opstalrecht ten einde kwam, is hij geen bezettingsvergoeding verschuldigd aan de opstalgever.

9. Overdracht

Mits de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van de opstalgever, is het de opstalhouder toegestaan:

■ zijn opstalrecht te hypothekeken of zakelijke of persoonlijke rechten op zijn opstalrecht toe te kennen of te vestigen ten voordele van een derde partij. De duur van de betrokken overeenkomst mag evenwel nooit de duur van deze overeenkomst overschrijden;

■ zakelijke of persoonlijke rechten toe te kennen of te vestigen ten voordele van een derde partij op (een deel van) het goed. De duur van de betrokken overeenkomst mag evenwel nooit de duur van deze overeenkomst overschrijden;

■ het opstalrecht te vervreemden of op enige andere wijze over te dragen.

Artikel 3.17 BW

In geval van een vroegtijdige beëindiging van de hoofdopstalovereenkomst op basis van een abnormale beëindigingsgrond die in artikel 3.17 van het Burgerlijk Wetboek is opgenomen, verbindt de grondeigenaar zich er uitdrukkelijk toe in te stemmen met een volledige overdracht van onderhavige overeenkomst, waarbij de grondeigenaar in de plaats zal treden van de hoofdopstalhouder en aldus het verleende opstalrecht vis-à-vis de onderopstalhouder verder zal eerbiedigen en het verder gebruik en genot van het goed zal aanvaarden overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten van onderhavige overeenkomst.

10. Stedenbouw :

In geval van bouwen zal de opstalhouder zich moeten gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften door de bevoegde overheden vastgesteld of nog vast

te stellen en namelijk alle rooi- en richtlijnen moeten volgen, bepaald hetzij door de gemeentelijke overheid, hetzij door de dienst van urbanisatie, dit alles zonder enige tussenkomst van de opstalgever, noch verhaal tegen hem.

- In uitvoering van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dienen de aangestelde notarissen te informeren of:

Met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex RO, verklaart de verkoper:

1° dat voor het onroerend goed nog geen recente stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt, met uitzondering van de vergunning afgeleverd op 8 maart 2001 voor wegens- en rioleringswerken in de Fazant-, Koekoek- en Roterijstraat.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan is: **woongebied**;

3° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van het Handhavingsdecreet (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) of dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op voorschreven goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1. van de Codex of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat het goed gelegen is in een goedgekeurde verkaveling, ingevolge een verkavelingsvergunning afgeleverd door het bestuur van Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening Zulte op 16 juli 2020 (OMV_2020003041).

De verkrijger verklaart dat hij betreffende het goed een stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen de dato 30 maart 2023.

De opstalhouder dient zich te schikken naar de bepalingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Voor alles wat niet uitdrukkelijk in deze overeenkomst geregeld wordt, verwijzen partijen naar de bepalingen van de Wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal.

Bepalingen van deze overeenkomst die strijdig zouden worden bevonden met dwingende wetsbepalingen of met bepalingen van openbare orde, zullen voor niet-geschreven worden gehouden, doch tasten de geldigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst niet aan.

Bodemdecreet

Bepalingen in verband met de bodemtoestand

1. De opstalgever verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige opstalovereenkomst, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De opstalgever heeft het bodemattest dat betrekking heeft op voormeld goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 22 maart 2023, heden voorgelegd.

De inhoud van deze bodemattesten luidt:

"De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.

2. Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.

3. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.

4. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.

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

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

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

VERKLARINGEN

Voor de uitvoering van deze akte doen de partijen keuze van woonst op hun hierboven respectievelijk aangegeven woonplaats en/of maatschappelijke zetel.

Notarissen :

De partijen werden uitdrukkelijk op de hoogte gebracht van het feit dat zij elk afzonderlijk het recht hebben hun notaris te kiezen, zonder dat zulks tot bijkomende kosten aanleiding geeft; zij hebben de hierna vermelde notarissen belast met het opstellen van de authentieke akte waarin deze opstal zal worden vast gelegd :

- voor de opstalgever: Geassocieerde notarissen Xavier & Geraldine Van den Weghe te 9870 Zulte, Staatsbaan 20 (Tel. 09/388.82.77 – fax : 09/388.67.54 – mail: geraldine@notarisvandenweghe.be, geraldine@notarisvandenweghe.be)

- voor de opstalhouder : Geassocieerde notarissen Xavier & Geraldine Van den Weghe te 9870 Zulte, Staatsbaan 20 (Tel. 09/388.82.77 – fax : 09/388.67.54 – mail: geraldine@notarisvandenweghe.be, geraldine@notarisvandenweghe.be)

11. VERKLARINGEN door de opstalgever:

De opstalgever verklaart :

- dat het goed met geen enkel voorkeurrecht of recht van wederinkoop te hebben bezwaard.
- dat er aan hem voor het bij deze in opstal gegeven eigendom geen onteigeningsbesluit word betekend en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.
- geen kennis te hebben van enige voorlopige of definitieve bescherming van het door hem overgedragen eigendom als monument, archeologisch of historisch waardevol patrimonium, als landschap of als stads- of dorpsgezicht.
- dat hem geen betekening werd gedaan inzake het opeisingsrecht van verlaten gebouwen.
- dat voorschreven eigendom niet valt onder de bepalingen van de wet op de ruilverkaveling van landeigendommen.
- dat het goed niet gelegen is in "Grote Eenheden" (G.E.N), Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (G.E.N.O.), alsmede dat het geen deel uitmaakt van een natuurreservaat ingevolge het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van éénentwintig oktober negentienhonderd zevenennegentig.
- dat het in opstal gegeven eigendom niet gelegen is in een waterwingebied, noch in een beschermingszone, zoals bedoeld in het decreet van vierentwintig januari negentienhonderd vierentachtig
- niet failliet te zijn verklaard, noch een gerechtelijk akkoord of een collectieve schuldenregeling te hebben aangevraagd of bekomen.

11.1. Risicozone overstromingsgebied

In navolging van artikel 129 van de wet van 4 april 2014 op de verzekeringen verklaart de opstalgever dat het bij deze verkochte goed bij zijn weten niet gelegen is in een risicozone voor overstroming zoals bepaald in het K.B. van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

11.2. Waterparagraaf

Overeenkomstig artikel 17 bis van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, zoals ingevoerd ingevolge artikel 10 van het decreet van 19 juli 2013, verklaart de opstalgever dat het hierbij verkochte goed:

- niet gelegen is in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.

VOLMACHT (over te nemen in de notariële opstalakte)

De opstalgever verklaart als haar bijzondere gevolmachtigden aan te stellen:

- Kerkfabriek, de opstalgever; vertegenwoordigd als gezegd,
 - De opstalhouder, FEYS-VIAENE, vertegenwoordigd als gezegd;
- met recht elk afzonderlijk te handelen, en met recht van indeplaatsstelling.

Die zij gelasten om voor hun en in hun naam de hogervermelde onroerende goederen geheel of ten dele te verkopen; desgevallend zuiver en eenvoudig te verzaken aan de bouwtoelating met verzaking aan het recht van natrekking voor wat betreft de verkochte bouwpercelen;

De goederen te verkavelen, te splitsen, te brengen onder het beheer van mede-eigendom; daartoe alle vergunningen en attesten aan te vragen, alle verkavelings-, splitsings- of verdelingsakten, alle basisakten, reglementen en soortgelijke akten op te stellen; de verkoopsvoorwaarden te laten opmaken; loten te vormen; de oorsprong van eigendom vast te stellen; alle verklaringen te doen; alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

Alle nodige aktes te ondertekenen met de nutsmaatschappijen teneinde de loten in voormelde verkaveling te voorzien van de nodige nutsvoorzieningen.

Deze volmacht geldt slechts voor de termijn van het opstalrecht, zoals hierboven uiteengezet.

Sancties

De grondeigenaar verbindt er zich toe met geen derde partij een gelijkaardige overeenkomst te sluiten noch enig zakelijk recht op de grond te vestigen of over te dragen tenzij de deze opstalovereenkomst uitdrukkelijk te kennen heeft gegeven te zullen verzaken aan de rechten hem toegekend.

In geval van vertraging in de betaling zal er door de opstalhouder van rechtswege en zonder ingebrekestelling te rekenen vanaf het opeisbaar zijn van de betaling een intrest verschuldigd zijn gelijk aan 0.5% per maand op het verschuldigd gebleven bedrag.

a. fout bij de opstalhouder

Indien de authentieke akte door de fout van de opstalhouder niet verleden kan worden, dan zal de andere partij de keuze hebben, nadat een door haar aan de in gebreke blijvende partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot verrichte aanmaning 15 dagen zonder gevolg is gebleven,

- ofwel deze opstalovereenkomst van rechtswege als ontbonden te beschouwen, in welk geval door de nalatige partij een schadevergoeding gelijk aan 10% van voormelde som zal verschuldigd zijn ten titel van forfaitaire schadevergoeding;
- ofwel de gedwongen uitvoering van de opstal en verkoop na te streven;

b. fout bij de grondeigenaar

Indien de authentieke akte door de fout van de grondeigenaar niet verleden kan worden, dan zal de andere partij de keuze hebben, nadat een door haar aan de in gebreke blijvende partij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot verrichte aanmaning 15 dagen zonder gevolg is gebleven,

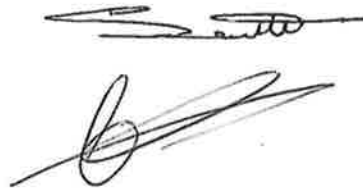
- ofwel deze opstalovereenkomst van rechtswege als ontbonden te beschouwen, in welk geval door de nalatige partij een schadevergoeding naar gemeen recht zal verschuldigd zijn,
- ofwel de gedwongen uitvoering van de verkoop na te streven, desgevallend mits vergoeding van de schade die de andere partij heeft geleden;

Alle eventuele nadelige fiscale gevolgen in beide hiervoor gestelde hypotheses, zullen ten laste komen van de in gebreke blijvende partij.

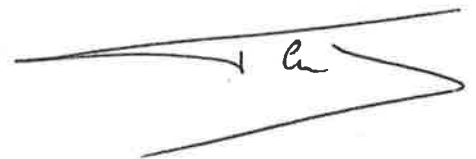
Opgemaakt te Zulte op 26 oktober 2023.

in zoveel originelen als er ondertekende partijen zijn, die erkennen elk een exemplaar te hebben ontvangen.

De opstalgever



de opstalhouder





Ondertekend op 12/05/2025 door Luc Gustaaf Snoeck
(Peningmeester)



Ondertekend op 12/05/2025 door Monique Clarisse
Snoeck (Voorzitter)



Ondertekend op 12/05/2025 door Marcel Leon Van Oost
(Secretaris)