

Artikel 17 : Urbanisme - Omgeving - recht van voorkoop

17.1. Stedenbouwkundige vergunning

De koper erkent dat hij de stedenbouwkundige vergunningen dient te vragen die in het kader van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening vereist zijn (zie dienaangaande de Bijlage).

De verkoper verklaart dat bij zijn weten :

- het goed het voorwerp heeft uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op [redacted] waarbij werd toegelaten [redacted], en dat er geen enkele andere verbintenis bestaat aangaande de mogelijkheid in het goed één der handelingen en werken te verrichten of te behouden die onderworpen zijn aan het bekomen van een vergunning krachtens het artikel 4.2.1 van deze codex.
- het goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning en er is geen enkele verbintenis aangaande de mogelijkheid in het goed één der handelingen en werken te verrichten die onderworpen zijn aan het bekomen van een vergunning krachtens het artikel 4.2.1. van deze codex.

Bijgevolg kan in het goed geen der handelingen en werken waarvan sprake worden verricht zolang de stedenbouwkundige vergunning niet bekomen is.

17.2. Bodemverontreiniging

17.2.1. Bodemattest

Overeenkomstig het artikel 101 van het bodemdecreet van 27 oktober 2006 heeft de verkoper vanwege OVAM op datum van [redacted] een bodemattest bekomen. De inhoud van dit attest wordt hierna vermeld :

[redacted]
(zie dienaangaande de Bijlage).

17.2.2. « Risicogronden » en oriënterend bodemonderzoek

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het goed **wel** risicogrond is, dat wil zeggen dat het **wel** het voorwerp uitmaakt van de installatie van een vestiging of de uitoefening van een activiteit die bodemverontreiniging kan veroorzaken in de zin van het artikel 2, 14° van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Indien de verkoper verklaart dat het gaat om een risicogrond, wordt deze verkoop afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het opstellen, ten laste van de verkoper, van een verslag van een oriënterend bodemonderzoek.

Indien OVAM meent dat er duidelijke aanwijzingen indicaties zijn dat een risicogrond het voorwerp uitmaakt van een recente bodemverontreiniging die de bodemsaneringsnormen krachtens het artikel 104 van het bodemdecreet van 27 oktober 2006 overschrijdt of riskeert te zullen overschrijden of indien OVAM meent dat er duidelijke aanwijzingen indicaties zijn dat een risicogrond het voorwerp

uitmaakt van een ernstige historische bodemverontreiniging krachtens het artikel 109 van het bodemdecreet van 27 oktober 2006, wordt deze overeenkomst afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het opstellen, ten laste van de VERKOPER, van een verslag van een beschrijvend bodemonderzoek waarbij wordt besloten tot de afwezigheid van enige verplichting tot sanering, zoals voorzien in de artikelen 47 tot 68 van het bodemdecreet van 27 oktober 2006 of van andere maatregelen zoals voorzien in de artikelen 69 tot 91 van het bodemdecreet van 27 oktober 2006.

17.3. Afgedankte of verlaten bedrijfsruimten

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het goed **wel** is opgenomen in de inventaris van de gebouwen die worden gevisieerd door de wetgeving op de afgedankte of verlaten bedrijfsruimten **wel** kennisgeving dienaangaande heeft ontvangen.

17.4. Recht van voorkoop

17.4.1. Het verkochte goed is **wel** onderworpen aan het recht van voorkoop ingevoerd door het artikel 5.76 van de Vlaamse Codex wonen van 2021 (zie dienaangaande de Bijlage).

De eigenaar heeft de verplichting om de toekomstige koper in te lichten omtrent elk recht van voorkoop dat op het te koop gestelde onroerend goed zou wegen.

17.4.2. Het goed is **wel** inbegrepen binnen een perimeter onderworpen aan een recht op voorkoop ingevoerd door de Vlaamse codex ruimtelijke ordening waarbij de verkoper verklaart dat hij **wel** kennisgeving dienaangaande heeft ontvangen (zie dienaangaande de Bijlage).

17.4.3. Het verkochte goed is **wel** onderworpen aan het recht van voorkoop ingevoerd door de artikelen 37 en volgende van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (21 oktober 1997).

17.4.4. Het verkochte goed is **wel** onderworpen aan het recht van voorkoop ingevoerd door het artikel 12 van het decreet « Wonen in eigen streek » van 23 juni 2023 ;

17.4.5. Indien het goed onderworpen is aan het recht van voorkoop, wordt deze verkoop afgesloten onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van dit recht.

17.5. Stookolietanks

Het goed omvat **wel** een stookolietank.

Indien zulke tank aanwezig is, zal de verkoper aan de koper het conformiteitsattest ervan afleveren.

De verkoper verklaart dat hij de plaatsing van de tank aan de dienst AMINAL van het Vlaamse gewest heeft meegedeeld wanneer het gaat om een tank waarvan de stockagecapaciteit minder is dan 5.000 liter, aan het College van Burgemeester en Schepenen wanneer het gaat om een tank waarvan de inhoud gelijk of hoger is dan 5.000 liter en minder dan 20.000 liter.

17.6. Electrische installatie

De verkoper verklaart het Algemeen reglement op de electrische installaties na te leven.

Het goed is **wel** uitgerust met een oude huishoudelijke electrische installatie die geen enkele belangrijke wijzing of merkbare uitbreiding heeft ondergaan sinds de 1 ste oktober 1981 of uitgerust is met een oude huishoudelijke electrische installatie die een belangrijke wijzing of merkbare uitbreiding heeft ondergaan sinds de 1 ste oktober 1981, maar waarvan het gedeelte daterend van voor de 1 ste oktober 1981 niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een controlebezoek.

In bevestigend geval wordt een controlebezoek van de electrische installatie uitgevoerd en de verkoper zal in de authentieke akte de datum van het controleverslag vermelden en het feit van de overhandiging van dit verslag aan de koper.

De verkoper deelt het vereiste dossier van de electrische installatie mee.

17.7. Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart het vereiste energieprestatiecertificaat te hebben meegedeeld (zie tevens de Bijlage). Indien het goed onderworpen is aan het stelsel van de mede-eigendom, verklaart hij zowel het certificaat aangaande de privatieve delen als dit betreffende de gemeenschappelijke delen te hebben meegedeeld.

17.8. Integraal waterbeleid

De verkoper verklaart dat het goed zich **wel** volledig of gedeeltelijk bevindt :

1° in een overstromingsgebied, zoals afgebakend door de Vlaamse Regering ;

2° in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

De verkoper is **wel** in het bezit van een attest van overstroming, toegekend maximum een jaar voor het opstellen van de akte.

17.9. «Beschermd » of « geïnventariseerd » goed

17.9.1. De verkoper verklaart dat het goed wel/niet een beschermd goed is in de zin van het artikel 2.1, 15 ° van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed. In bevestigend geval is de beslissing aangaande de bescherming van het goed de volgende :

De juridische gevolgen verbonden aan de bescherming van het goed worden vermeld in het hoofdstuk 6 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (zie dienaangaande de Bijlage).

17.9.2. De verkoper verklaart dat het goed **wel** een geïnventariseerd goed is in de zin van het artikel 4.1.1 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed.

In bevestigend geval wordt het goed vermeld in de landschapsatlas / de inventaris van archeologische zones / de inventaris van bouwkundig erfgoed / de inventaris van landschappelijk erfgoed / de inventaris van de houtige beplantingen met erfgoedwaarde / de inventaris van historische tuinen en parken.

De juridische gevolgen verbonden aan de opname van het goed in de inventaris worden vermeld in het hoofdstuk 4 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed (zie dienaangaande de Bijlage).

17.10. Asbestinventarisatieattest

Overeenkomstig het artikel 33/14 van het Vlaams decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, indien het goed werd gebouwd voor het jaar 2001, verklaart DE VERKOPER aan de KOPER de inhoud van het geldig asbestinventarisatieattest te hebben meegedeeld geïnviseerd in het artikel 33/9 van hetzelfde decreet,

van _____, Code n° _____, waarvan het samenvattend besluit is weergegeven als volgt :

Indien het verkochte goed behoort tot het stelsel van de gedwongen mede-eigendom, verklaart de verkoper tevens aan de koper de inhoud te hebben overgemaakt van het attest aangaande de gemeenschappelijke delen van

, Code n° , waarvan het samenvattend besluit is weergegeven als volgt :

17.11. Register van de verontreinigde gronden/potentieel verontreinigde gronden door radioactieve stoffen

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het goed niet ingeschreven is in het informatieregister van verontreinigde of potentieel verontreinigde gronden geviseerd in de wet van 20 november 2022 betreffende het beheer van bodems verontreinigd door radioactieve stoffen.